

საქმე № 330210115001184047

საქმე №2ზ/4427-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

7 მარტი, 2019 წელი

ქ-----

-

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

სხდომის მდივანი - ნ--- კაბულაშვილი

აპელანტი - ი-----ა

წარმომადგენელი - ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები - ბ----- (თავმჯდომარე კ-----ე),
ს-----ე, ზ-----ე, ლ-----ა, თ----- შ-----ი, ა-----ის
უფლებამონაცვლეები: დ-----ი და მ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ე

მესამე პირი - გ-----ე

დავის საგანი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად
ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი - ი-----
ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (ბ----- N4----ის მიხედვით, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელწოდება - „ნ-----“, მისამართი: მ-----, (ნ-----), აღრიცხვის თარიღია 1-----ლი.

2.2. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (1----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ-----, შ-----, სხვენი 2---- კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 1----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება კ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი #1----, დამოწმების თარიღი 0----- წ.

2.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (1----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ----- #, შ-----, სხვენი 7.12 კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 1----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება კ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი 0----- წ. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის #1-----, დამოწმების თარიღი 0----- წ.

2.4. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (2----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ----- #, შ-----, სხვენი 2---- კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 2----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება ს-----ის სახელზე.

2.5. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (2----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ-----, შ-----, სხვენი 7.12 კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 2----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება ს-----ის სახელზე.

2.6. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (2----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ-----, შ-----, სხვენი 2---- კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 2----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება ზ-----ის სახელზე.

2.7. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (2----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ-----, შ-----, სხვენი 7.12 კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 2----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება ზ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა “ნ-----ის“ კრების ოქმი 2-----5 წ. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის #1-----, დამოწმების თარიღი 2-----5 წ.

2.8. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (2----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ----- #, შ-----, სხვენი 2---- კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 2----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება ზ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა “ნ-----ის“ კრების ოქმი 2-----5 წ. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის #1-----, დამოწმების თარიღი 2-----5 წ.

2.9. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (2----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ-----, შ-----, სხვენი 7.12 კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 2----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება ზ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა “ნ-----ის“ კრების ოქმი 2-----5 წ. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის #1-----, დამოწმების თარიღი 2-----5 წ.

2.10. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (0----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ----- #, შ-----, სხვენი 35.94 კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 0----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ა-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა “ნ-----ის“ კრების ოქმი 2----- წ. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის #1-----, დამოწმების თარიღი 2----- წ.

2.11. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (2----- წლის მონაცემებით) ქალაქი თ-----, შ-----, სხვენი 2---- კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 2----- წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება თ----- შ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა “ნ-----ის“ კრების ოქმი 1----- წ. სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის #1-----, დამოწმების თარიღი 1----- წ.

2.12. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (3-----9 წლის მონაცემებით) ქალაქი თ----- #, შ-----, სხვენი 2---- კვ.მ, საკადასტრო კოდით 0-----, 3-----9 წლიდან რეგისტრირებულია, როგორც ი-----ა და ს-----ის თანასაკუთრება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა, გაფორმებული 2-----, რეესტრის # 2-----.

2.13. საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით, დაინტერესებული პირის, ი----ე პ-----ას განცხადების საფუძველზე, აღ----- მიერ, 0----- წელს შედგენილია ოქმი თ-----, ნ----- #--ში მდებარე სხვენზე ფაქტების კონსტატაციის შესახებ.

2.14. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2----- საერთო კრების ოქმის მიხედვით, ამხანაგობის კრებას ესწრებოდა ბინის 6 მესაკუთრე (ამხანაგობაში ირიცხება 9 ბინის მესაკუთრე) მიიჩნიეს, რომ კვორუმი შედგა და განიხილეს კრების დღის წესრიგით დადგენილი საკითხი: კრების თავმჯდომარის არჩევა; ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა; ამხანაგობის თავმჯდომარის გადარჩევა; ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების ვადის განსაზღვრა; ვ---ს რ-----

-----ი ამხანაგობის აღრიცხვის მონაცემთა ბაზაში ცვლილების შეტანა. კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება: ამხანაგობის კრების თავმჯდომარედ 6 ხმით აირჩიეს ამხანაგობის წევრი კ-----ე; ამხანაგობის თავმჯდომარედ 6 ხმით არჩეულ იქნა ამხანაგობის წევრი კ-----ე; გადარჩეულ იქნა ამხანაგობის თავმჯდომარე ი-----ა (ამხანაგობის წევრთა 6 ხმით); ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების ვადა განისაზღვრა 3 წლით; ეთხოვა ქ-----ს ვ---ს რაიონის გამგეობას შეიტანოს ცვლილებები ამხანაგობა „ნ-----“-ს აღრიცხვის მონაცემთა ბაზაში.

2.15. საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ საერთო კრებაზე მოწვევის შესახებ, 1----- წლის, განცხადების მიხედვით, ბინათმესაკუთრებს ეცნობათ 2----- 14 საათზე გაიმართებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრება, სადაც განიხილებოდა შემდეგი საკითხები: სამეურნეო სათავსის(სხვენის) ამხანაგობის წევრთა შორის თანაბრად განაწილების საკითხი; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ეზოს წევრთა შორის განაწილების საკითხი; სამეურნეო სათავსის (სხვენის) რემონტის საკითხი; ეზოში შესასვლელში ჩამკეტი მოწყობილობის მონტაჟი.

2.16. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი #2-----ის მიხედვით, კრებამ განიხილა საკითხი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ შემდეგი დღის წესრიგით: 1. სამეურნეო სათავსის (თ----- ნ----- --ში მდებარე სხვენის ფართობი 3----- კვ.მ, მათ შორის: ძირითადი შენობის საერთო ფართი 2----- კვ.მ და მიშენებული შენობის სხვენის საერთო ფართი 6----- კვ.მ) ამხანაგობის წევრთა შორის თანაბრად განაწილების საკითხი. 2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ეზოს წევრთა შორის განაწილების საკითხი; ამხანაგობამ 1-ელ საკითხთან დაკავშირებით დაადგინა შემდეგი: 1.1. ამხანაგობა ადასტურებს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის, ამხანაგობის წევრები, ქ-----, ნ----- #-- ში მდებარე ბინის სამეურნეო სათავსს (სხვენი) ფლობდნენ წინამდებარე სხდომის ოქმზე თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად და იგი ამხანაგობის წევრთა შორის განაწილდეს შემდეგნაირად: ზ-----ე ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ დამხმარე შენობიდან 7---- კვ.მ (ა----- --); ს-----ე ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7---- კვ.მ, (ა-----); ზ-----ი - ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7---- კვ.მ, (ა-----); კ-----ე - ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7---- კვ.მ, (ა-----); თ----- შ-----ი - ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7---- კვ.მ, (ა-----); გ-----ი ნ-----ე - ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7---- კვ.მ, (ა-----); ა-----ი-ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7---- კვ.მ, (ა-----); ი----- ა-ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7---- კვ.მ, (ა-----); ლ-----ა- ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე

შენობიდან 7--- კვ.მ, (აზომვითი ნახაზი #-); 1.2. აღნიშნული სათავსი წარმოადგენს მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას. აღნიშნულ სათავსზე, ან მის ნაწილზე საჯარო რეესტრში, სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის; 1.3. ამხანაგობა თანახმაა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებზე საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზისა და კრების ოქმის შესაბამისად; 1.4. აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3 -ით; ამხანაგობამ გადადო დღის წესრიგით გათვალისწინებული მეორე საკითხის განხილვა.

2.17. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი #2-----ის მიხედვით კრებამ განიხილა საკითხი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ შემდეგი დღის წესრიგით: 1. სამეურნეო სათავსის (თ----- ნ----- --ში მდებარე სხვენის ფართობი 3----- კვ.მ, მათ შორის: ძირითადი შენობის საერთო ფართი 2----- კვ.მ და მიშენებული შენობის სხვენის საერთო ფართი 64, 14 კვ.მ) ამხანაგობის წევრთა შორის თანაბრად განაწილების საკითხი. 2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ეზოს წევრთა შორის განაწილების საკითხი; ამხანაგობამ 1-ელ საკითხთან დაკავშირებით დაადგინა შემდეგი: 1.1. ამხანაგობა ადასტურებს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის, ამხანაგობის წევრები, ქ. თ-----, ნ----- #- ში მდებარე ბინის სამეურნეო სათავსს (სხვენი) ფლობდნენ წინამდებარე სხდომის ოქმზე თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად და იგი ამხანაგობის წევრთა შორის განაწილდეს შემდეგნაირად: ზ-----ე-ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (ა----- ---); ს-----ე-ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (ა-----); ზ-----ი - ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (ა-----); კ-----ე-ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (ა-----); თ-----შ-----ი-ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (ა-----); გ-----ი ნ-----ე - ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (ა-----); ა-----ი-ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (ა-----); ი-----ა-ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (ა----- ---); ლ-----ა- ძირითადი შენობიდან 2----- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ, (აზომვითი ნახაზი #-); 1.2. აღნიშნული სათავსი წარმოადგენს მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას. აღნიშნულ სათავსზე, ან მის ნაწილზე საჯარო რეესტრში, სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის; 1.3. ამხანაგობა თანახმაა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებზე საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზისა და კრების ოქმის შესაბამისად; 1.4. აღნიშნული გადაწყვეტილება, ყოველ კონკრეტულ მესაკუთრესთან დაკავშირებით, მიღებულ იქნა ცალ-ცალკე, ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3 -ით და დაინტერესებულ პირებს, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღიათ.

ამხანაგობამ გადადო დღის წესრიგით გათვალისწინებული მეორე საკითხის განხილვა.

2.18. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი #0-----ის მიხედვით კრებამ განიხილა საკითხი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ შემდეგი დღის წესრიგით:

3---- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სამეურნეო სათავსის, მდებარე ქ-----, ნ----- #-, ამხანაგობის წევრის, ს-----ის, ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის დადასტურება.

ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი ს-----ე, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის, ფლობდა წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზზე ასახულ 3---- კვ.მ (მათ შორის, ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სათავსს (სხვენი, ა-----); აღნიშნული სათავსი (სხვენი) წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას; აღნიშნულ სათავსზე, ან მის ნაწილზე, საჯარო რეესტრში, სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე პრეტენზია არ აქვს; ამხანაგობა თანახმაა, რომ ს-----ემ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაირიგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად; აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით; ს-----ეს კენჭიყრაში მონაწილეობა არ მიუღია; ოქმს თან ერვის აზომვითი ნახაზი, რომელიც წარმოადგენს ამ ოქმის განუყოფელ ნაწილს;

2.19. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი #0-----ის მიხედვით კრებამ განიხილა საკითხი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ შემდეგი დღის წესრიგით: 3---- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სამეურნეო სათავსის, მდებარე ქ-----, ნ----- #-, ამხანაგობის წევრის, **კ-----ის** ინდივიდუალურ საკუთრებაში **არსებობის დადასტურება**. ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი **კ-----ე** „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისათვის, ფლობდა წარმოდგენილ აზომვითი ნახაზზე ასახულ 3---- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სათავსს (სხვენი, ა-----); აღნიშნული სათავსი (სხვენი) წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას; აღნიშნულ სათავსზე, ან მის ნაწილზე, საჯარო რეესტრში, სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე პრეტენზია არ აქვს; ამხანაგობა თანახმაა, რომ კ-----ემ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაირიგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად; აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა

ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით; კ-----ეს კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღია; ოქმს თან ერთვის აზომვითი ნახაზი, რომელიც წარმოადგენს ამ ოქმის განუყოფელ ნაწილს;

2.20. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----“-ის კრების ოქმი #2-----ის მიხედვით კრებამ განიხილა საკითხი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ შემდეგი დღის წესრიგით: 3--- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სამეურნეო სათავსის, მდებარე ქ-----, ნ----- #-, ამხანაგობის წევრის, **ზ-----ის** ინდივიდუალურ საკუთრებაში **არსებობის დადასტურება**. ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი **ზ-----ი** „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის, ფლობდა წარმოდგენილ აზომვითი ნახაზზე ასახულ 3--- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სათავსს(სხვენი, ა-----); აღნიშნული სათავსი (სხვენი) წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას; აღნიშნულ სათავსზე, ან მის ნაწილზე, საჯარო რეესტრში, სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე პრეტენზია არ აქვს; ამხანაგობა თანახმაა, რომ **ზ-----მა** ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად; აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით; **ზ-----ს** კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღია; ოქმს თან ერთვის აზომვითი ნახაზი, რომელიც წარმოადგენს ამ ოქმის განუყოფელ ნაწილს;

2.21. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი #2-----ის მიხედვით კრებამ განიხილა საკითხი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ შემდეგი დღის წესრიგით: 3--- კვ.მ (მათ შორის ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სამეურნეო სათავსის, მდებარე ქ-----, ნ----- #-, ამხანაგობის წევრის , **ზ-----ის** ინდივიდუალურ საკუთრებაში **არსებობის დადასტურება**. ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი **ზ-----ე** „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის, ფლობდა წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზზე ასახულ 3--- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სათავსს (სხვენი, ა-----); აღნიშნული სათავსი (სხვენი) წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას; აღნიშნულ სათავსზე, ან მის ნაწილზე, საჯარო რეესტრში, სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე პრეტენზია არ აქვს; ამხანაგობა თანახმაა, რომ **ზ-----ემ** ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად; აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით; **ზ-----ეს** კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღია; ოქმს

თან ერთვის აზომვითი ნახაზი, რომელიც წარმოადგენს ამ ოქმის განუყოფელ ნაწილს.

2.22. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი #1-----ის მიხედვით კრებამ განიხილა საკითხი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ შემდეგი დღის წესრიგით: 3--- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სამეურნეო სათავსის, მდებარე ქ-----, ნ----- #-, ამხანაგობის წევრის, თ----- შ-----
-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში **არსებობის დადასტურება.** ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი თ----- შ-----ი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის, ფლობდა წარმოდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახულ 3--- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სათავსს (სხვენი, ა-----); აღნიშნული სათავსი (სხვენი) წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას; აღნიშნულ სათავსზე, ან მის ნაწილზე, საჯარო რეესტრში, სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე პრეტენზია არ აქვს; ამხანაგობა თანახმაა, რომ თ----- შ-----მა ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად; აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით; თ----- შ-----ს კენჭიყრაში მონაწილეობა არ მიუღია; ოქმს თან ერთვის აზომვითი ნახაზი, რომელიც წარმოადგენს ამ ოქმის განუყოფელ ნაწილს.

2.23. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ კრების ოქმი #2-----ის მიხედვით კრებამ განიხილა საკითხი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ შემდეგი დღის წესრიგით: 3--- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სამეურნეო სათავსის, მდებარე ქ-----, ნ----- #-, ამხანაგობის წევრის, ა-----
-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში **არსებობის დადასტურება.** ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი ა-----ი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის, ფლობდა წარმოდგენილ აზომვითი ნახაზზე ასახულ 3--- კვ.მ (მათ შორის: ძირითადი შენობიდან 2---- კვ.მ, დამხმარე შენობიდან 7--- კვ.მ) ფართის სათავსს (სხვენი, ა-----); აღნიშნული სათავსი (სხვენი) წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას; აღნიშნულ სათავსზე, ან მის ნაწილზე, საჯარო რეესტრში, სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე პრეტენზია არ აქვს; ამხანაგობა თანახმაა, რომ ა-----მა ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად; აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით; ა-----ს კენჭიყრაში მონაწილეობა

არ მიუღია; ოქმს თან ერთვის აზომვითი ნახაზი, რომელიც წარმოადგენს ამ ოქმის განუყოფელ ნაწილს;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.24. განსახილველი დავის სწორად გადაწყვეტისთვის აუცილებელია დადგინდეს, აქვთ თუ არა მოსარჩელებს გასაჩივრებული კრების ოქმების ბათილად ცნობის მიმართ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით განსაზღვრული ნამდვილი იურიდიული ინტერესი. იმ შემთხვევაში, თუ სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად **იურიდიული ინტერესი** ვერ მიიღწევა ან მისი მიღწევა სხვა უცნობ მოვლენაზე ან მესამე პირის ნებაზეა დამოკიდებული, ასეთ შემთხვევაში **იურიდიული ინტერესი** ნამდვილი არ არის.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის განმარტებით, მისი იურიდიული ინტერესია, სასამართლოს მიერ, სადავო სხვენის, 3----- კვ.მ. ფართის ამხანაგობის სახელზე რეგისტრაცია და მოსარჩელისთვის 7---- კვ.მ. ფართის გადაცემა, მის საკუთრებაში არსებული ფართის პროპორციულად. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ბათილად უნდა იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ნ----- -- #“-ის 2----- ამხანაგობის საერთო კრება და მისგან გამომდინარე დანარჩენი ოქმები, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ კრებამ იმსჯელა ამხანაგობის საერთო ქონების, სხვენის, თანაბრად განაწილებაზე და დაამტკიცეს „სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ“ ამხანაგობის კრების ოქმი. მოსარჩელის მოსაზრებით, აღნიშნული ოქმი შეიცავს ურთიერთსაწინააღმდეგო არასწორ დებულებებს, კერძოდ, დღის წესრიგის საკითხია, სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრებისათვის თანაბარი განაწილება, ხოლო კრების მიერ დადგენილ იქნა, რომ ამხანაგობის წევრები კანონის ამოქმედების დროისთვის ფლობდნენ სადავო ოქმის დანართად წარმოდგენილი ნახაზის შესაბამისად მონიშნულ და ინდივიდუალიზებულ ფართებს. იგივე შინაარსის კრების ოქმი, სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ, დამტკიცდა 2-----

-----. არც ერთი ოქმის შინაარსი სინამდვილეს არ შეეფერება და არც ერთ ამხანაგობის წევრს იგი კანონის ამოქმედებამდე არ ჰქონია.

იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო მიიჩნევდა, რომ გასაჩივრებული კრების ოქმების მიხედვით, მიღებული გადაწყვეტილებები უნდა გამომდინარეობდეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველო კანონის მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან, რომლის მიხედვით, 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, ან ამხანაგობამ არასწორად მიუსადაგა მიღებულ გადაწყვეტილებებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველო კანონის მე-10¹ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ქცევის წესი, რომლითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის 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, ან გასაჩივრებული კრების ოქმები რამდენად შეესაბამება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის დანაწესს, რომლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენი 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 და მითითებულ გარემოებებზე დაყრდნობით, სასამართლო ჩათვლის, რომ სადავო საერთო კრების ოქმები გასაბათილებელია, წინამდებარე სარჩელი კრების ოქმების ბათილად ცნობის შესახებ, მაინც არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სასარჩელო მოთხოვნაზე მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არ ქონის გამო. კერძოდ, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის იურიდიული ინტერესი არ არის ნამდვილი, იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ სარჩელში მითითებული ოქმების მხოლოდ ბათილად აღიარება არ ემსახურება მოსარჩელის მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას და მოსარჩელისთვის ვერ იქნება სასურველი შედეგის მომტანი. ანუ, ეწინააღმდეგება იურიდიული ინტერესის არსს. აღიარებით სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, მაშინ როცა წინამდებარე კრების ოქმების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც, სადავო სხვენის 3----- კვ.მ. ფართის ამხანაგობის სახელზე რეგისტრაცია და მოსარჩელისთვის 7----- კვ.მ. ფართის მის საკუთრებაში არსებული ფართის პროპორციულად გადაცემა-არგადაცემის საკითხი უნდა გადაწყდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ დღეისათვის მოქმედი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, რომელმაც ეს უფლება მიანიჭა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას, არის მისი დისკრეცია და შესაბამისად, სასამართლო ვერ გადაწყვეტს ბინათმესაკუთრეთა წევრის მიმართ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მისი წევრებისადმი მიკუთვნების საკითხს.

მოსარჩელე მხარის ინტერესის დაკმაყოფილება მთლიანად დამოკიდებულია ამხანაგობის წევრთა გადაწყვეტილებაზე. გასაჩივრებულ კრების ოქმების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი, ახალი კრების მოწვევა არ წარმოადგენს გარანტიას მოსარჩელისათვის, რომ კრებაზე მისთვის სასურველი შედეგი მიიღწევა და მას სადავო სხვენში 7---- კვ.მ ფართის მისთვის გადაცემაზე კრება დათანხმდება. ამდენად, ქონებრივი (იურიდიული) ინტერესის უპირობო

დაკმაყოფილება, ოქმების ბათილად ცნობის შემთხვევაში, შესაძლებელი არაა. შესაბამისად, მოსარჩელეს არ გააჩნია განსახილველი დავის მიმართ დასაბუთებული და საფუძვლიანი იურიდიული ინტერესი, რადგან მისი უფლებრივ-ქონებრივი მდგომარეობა არ შეიცვლება და თუ სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად იურიდიული ინტერესი ვერ მიიღწევა ან მისი მიღწევა სხვა მოვლენაზე ან მესამე პირის ნებაზეა დამოკიდებული, ასეთ შემთხვევაში იურიდიული ინტერესი ნამდვილი არ არის.

ყოველივე ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა უარყოფილ უნდა იქნეს მისი მოთხოვნის მიმართ ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არქონის გამო.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არ არსებობა და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებით მისთვის რეალური მატერიალური გაუმჯობესების დადგომის შეუძლებლობა. მართალია ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა ამხანაგობის უფლებამოსილებაა, მაგრამ დისკრეციული უფლებამოსილება არ ნიშნავს აბსოლუტურ უფლებას, იგი არის უფლებამოსილების დელეგირების ფორმა, რომელიც გულისხმობს ალტერნატიული გადაწყვეტილებებიდან საუკეთესო გადაწყვეტილების მიღების თავისუფლებას, საკანონმდებლო ბოჭვის პირობებში. მოცემულ შემთხვევაში, ამხანაგობის მიერ მიღებულ იქნა უკანონო გადაწყვეტილება, მის მიერ გამოცემული აქტებით შეცდომაში იქნა შეყვანილი მარეგისტრირებული ორგანო და ამხანაგობის წევრებს სურვილი არ გააჩნიათ დაუბრუნდნენ საკანონმდებლო ჩარჩოებს. სასამართლომ არ გაამახვილა ყურადღება, რომ ამხანაგობის შექმნა წარმოადგენს მესაკუთრეთა უფლებას და არა ვალდებულებას. იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობის წევრები არ თანხმდებიან რაიმე სპეციალურ პირობაზე, მათზე ვრცელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისა და სხვა საკანონმდებლო და ნორმატიული აქტების ზოგადი მოთხოვნები. ამგვარი მსჯელობა ზღუდავს საკუთრების უფლებას და ფიზიკურ პირებს აიძულებს მიიღონ და შეეგუონ ამხანაგობის წევრთა უკანონო გადაწყვეტილებებს. ამასთან, სადაო სხვენი ამხანაგობის წევრებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე არ ჰქონიათ ფაქტობრივ მფლობელობაში და შესაბამისად მის გასანაწილებლად საჭირო იყო ამხანაგობის წევრების ხმათა 100%-ის თანხმობა და არა 2/3-ის.

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 განჩინებით, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს აქვს თუ არა იურიდიული ძალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ მიერ 2-----

გამართულ კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებებს.

პალატა უპირველესად, მიზანშეწონილად მიიჩნევს შეაფასოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2----- საერთო კრების ოქმის კანონიერება. მითითებული კრების ოქმის მიხედვით, ამხანაგობის კრებას ესწრებოდა ბინის 6 მესაკუთრე (ამხანაგობაში ირიცხება 9 ბინის მესაკუთრე), რომლებმაც მიიჩნიეს, რომ კვორუმი შედგა და განიხილეს კრების დღის წესრიგით დადგენილი საკითხი: **კრების თავმჯდომარის არჩევა;**

ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა; ამხანაგობის თავმჯდომარის გადარჩევა; ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების ვადის განსაზღვრა; ვ---ს რ-----ი ამხანაგობის აღრიცხვის მონაცემთა ბაზაში ცვლილების შეტანა. კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება და **ამხანაგობის კრების თავმჯდომარედ 6 ხმით აირჩიეს ამხანაგობის წევრი კ-----ე.** დადგენილია, რომ აღნიშნულ კრებას ლ-----ას სახელით ესწრებოდა შვილიშვილი - ნ--- ი-----ე. ამდენად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ ვინაიდან კრებას არაუფლებამოსილი პირი ესწრებოდა და ამ პირის მონაწილეობის გარეშე კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი ვერ იქნებოდა, სახეზეა დასახელებული კრების ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველი.

სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, თუ გარიგებას ადასტურებს შეცილების უფლების მქონე პირი, მაშინ იგი ამით კარგავს შეცილების უფლებას.

არარა გარიგება დადებისთანავე ბათილად ითვლება და იგი არ უშვებს ნების გამოვლენის ნამდვილობას მისი გამოვლენის არცერთ ეტაპზე, ვინაიდან, გარიგება სამართლებრივად არ არსებობს. დასახელებული გარიგებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი არ დადგება არც გარიგების მონაწილე მხარეებისათვის და არც მესამე პირებისათვის. აღნიშნულის მიუხედავად, კანონით სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულია მხარეთა შესაძლებლობა მიაღწიონ დასახელებულ მიზანს "დადასტურების" მეშვეობით. სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლი, როგორც დასახელებული მუხლის სათაურით ირკვევა ითვალისწინებს უცილოდ ბათილი გარიგების ნამდვილად გადაქცევას მისი დადასტურების გზით. უცილოდ ბათილ გარიგებად არაუფლებამოსილ პირთან დადებული გარიგება ითვლება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობები, შესაბამისად იმისათვის, რომ სადავო გარიგებამ წარმოშვას სამართლებრივი შედეგი უფლებამოსილი პირისათვის, საჭიროა ადგილი ჰქონდეს ასეთი პირის მიერ გარიგების დადასტურებას. გარიგების დადასტურების ფორმას კანონი არ ითვალისწინებს, რაც არ გამოირიცხავს იმ ფაქტს, რომ აღნიშნულის განხორციელება კონკლუდენტური მოქმედებითაც შეიძლება.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით, ასევე სასამართლო სხდომაზე მხარეთა ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ ლ-----ამ თავისი მოქმედებით დაადასტურა გამოვლენილი ნება, კერძოდ, 20-----სა და შემდგომი კრების ოქმით დგინდება, რომ მოწვეულ კრებას/კრებებს, რომელსაც თავმჯდომარეობდა სადავო კრების ოქმით არჩეული თავმჯდომარე, ესწრებოდა ლ-----ა და მან მონაწილეობა მიიღო დღის წესრიგით განსაზღვრული საკითხის გადაწყვეტაში.

4.2. რაც შეეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნ-----ის“ 2-----

----- ოქმებს, კერძოდ, მოწვეულ იქნა თუ არა კრება კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად და აქვს თუ არა

იურიდიული ძალა სადავო კრების ოქმებს, პალატა არც აღნიშნულთან დაკავშირებით იზიარებს მოსარჩელის მოსაზრებას, რომ დასახელებული კრებები მოწვეულია კანონით დადგენილი პროცედურის დარღვევით, არაუფლებამოსილი პირის მიერ და ა.შ.

„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.

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.

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

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 მტკიცებულებათა, 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).

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი.

დასახელებული ნორმის ანალიზით ირკვევა, რომ ამხანაგობის წევრების ხმათა 2/3-ით გადაწყვეტილების მიღება იმ საკითხზე, რომლითაც საერთო საკუთრებაში არსებული სხვენები ამხანაგობის წევრებს გადაეცემათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში, ლეგიტიმურია იმ შემთხვევაში, თუ მფლობელობა წარმოშობილია კანონის ამოქმედებამდე. ამდენად, სასამართლოს კვლევის საგანს წარმოადგენს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები შეესაბამება თუ არა დასახელებული ნორმის კონსტრუქციას. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის დროისათვის ფაქტობრივი

მდგომარეობით ფლობის ფაქტი და ამხანაგობის წევრების განმარტებით ასევე დგინდება, რომ ისინი კანონის ამოქმედებამდე შეთანხმებული იყვნენ სადავო ქონების ფლობის იმგვარ წესზე, რომლის დადასტურებაც მოხდა გასაჩივრებული კრების ოქმებით. ზემოდასახელებული მსჯელობა ცხადყოფს, რომ კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი იყო, ვინაიდან, მას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და ამ ფაქტობრივი მოცემულობიდან გამომდინარე სავალდებულო არ იყო წევრთა 100%-ის თანხმობა სხვენის განაწილებაზე. მოცემულ შემთხვევაში, მესამე პირის განმარტებით, იგი გასული საუკუნის ოთხმოციანი წლებიდან, დაოჯახების შემდეგ საცხოვრებლად გადავიდა სხვა მისამართზე და თ-----, მ-----ში (ნ-----), აღარ უცხოვრია. აღნიშნულის გათვალისწინებით პალატა მესამე პირის პოზიციას, იმასთან დაკავშირებით, რომ სხვენი ამხანაგობის წევრების მფლობელობაში კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად არ იმყოფებოდა, ვერ გაითვალისწინებს.

ამასთან, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ ი-----ას არ გააჩნია კრების ოქმების ბათილად ცნობისადმი იურიდიული ინტერესი.

პალატა განმარტავს, რომ დავის მიმართ იურიდიული ინტერესის არსებობის შემოწმება განეკუთვნება სამართლის საკითხს, შესაბამისად, ვიდრე საქმის განმხილველი სასამართლო შეამოწმებდეს სარჩელის საფუძვლიანობას, მნიშვნელოვანია პასუხი გაეცეს მთავარ კითხვებს: აქვს მოსარჩელეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი დავის მიმართ? უზრუნველყოფს მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ინტერესის დაკმაყოფილებას?

აღიარებითი სარჩელის შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახურობდეს აღიარებითი სარჩელი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს რომელთაც განეკუთვნება შემდეგი: 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 დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. პალატის მოსაზრებით, აღიარებითი სარჩელის საფუძვლიანობის განხილვისას მნიშვნელოვანია, გაირკვეს, ხომ არ არსებობს მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრის წინაპირობები, რადგან ამგვარი წინაპირობების არსებობისას, მოსარჩელე ვერ შეძლებს თავისი ნამდვილი მიზნის (უფლების დაცვის) აღიარებითი სარჩელით მიღწევას, რაც საფუძველს

აცლის აღიარებით მოთხოვნას. თუკი ამგვარი წინაპირობები არ არსებობს, მაშინ სარჩელის მატერიალურ-სამართლებრივი შედეგი უნდა უკავშირდებოდეს სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენას, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარებას ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენას.

მოსარჩელეს არ მიუთითებია იმგვარი გარემოებები, რომლებიც რეალურად გააქარწყლებდნენ მოწინააღმდეგე მხარის მართლზომიერ მფლობელობას ქონების საკუთრებაში გადაცემამდე, ამდენად, აპელანტს არ წარმოუდგენია იმგვარი დასაბუთებული პრეტენზია, რომლის საფუძველზეც, სააპელაციო სასამართლოს ჩამოუყალიბებოდა შინაგანი რწმენა მისი ნამდვილი და არა სუბიექტური იურიდიული ინტერესის თაობაზე დავის საგნის მიმართ, სწორედ ამ გარემოებებიდან გამომდინარე, **პალატა მიიჩნევს, რომ მრავალმხრივი გარიგების გაბათილების შემთხვევაშიც კი, უშუალოდ მოსარჩელის უფლებრივ-ქონებრივი მდგომარეობა არ შეიცვლება.**

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 სახეზე არ არის მისი ბათილად ცნობის საფუძველი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე, 27-ე მუხლებისა და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ-----ე ნ-----ეს 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. ი-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის 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