

საქმე № 330210016001653432

საქმე №2ზ/7423-17



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

13 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომსენებელი მოსამართლე - დიანა
ბერეკაშვილი
მოსამართლეები - ქეთევან დუგლაძე, ბესარიონ ტაბაღუა
სხდომის მდივანი – მაკა ბუილლიშვილი

პირველი აპელანტი /მოწინააღმდეგე მხარე - ნ---- მ-----ე

მეორე აპელანტი/მოწინააღმდეგე მხარე - ბინათმესაკუთრეთა
ამხანაგობა „გ-----“, ლ-----ი, ნ--- შ-----, ე-----ე ბ-----ე, კ-----ე კ---
-----ი, ლ--- თ-----ი, ნ-----ე, ნ-----ი ს-----ი, ვ----- ს-----, ვ----- გ-----

მოწინააღმდეგე მხარეები - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----“-
ის წევრები: ა----- კ-----ი, ა-----ე, გ----- ა-----ი, ე----- მ-----ი, ე---
-----ი, თ--- ა-----ი, ლ--- შ-----, მ--- ჯ-----ი, მ--- კ-----ე, მ---
----- ყ-----, ნ-----რადე, ო--- ჯ-----ი, ჯ----- თ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----

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

დავის საგანი – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა და მესაკუთრედ ცნობა

აპელანტ ნ----- მ-----ის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

აპელანტების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----“ -ის, ლ-----ის, ნ-----ს, ე-----ე ბ-----ის, კ-----ე კ-----ის, ლ-----თ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ი ს-----ის, ვ-----ს და ვ----- გ-----ს მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, 2017 წლის 02 აგვისტოს საოქმო განჩინება შუამდგომლობის და თანდართული დოკუმენტაციის საქმეზე მტკიცებულებად დართვის ნაწილში.

აღწერილობითი ნაწილი

1. ნ----- მ-----ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ბმა „გ----- 22“-ის 23.01.2014 წელს შედგენილი კრების ოქმი N--, რომლის საფუძველზეც ლ-----მა დაირეგისტრირა ბმა „გ-----“-ის თანასაკუთრებაში არსებული სხვენი, მდებარე ქ-----, ქუჩა გ-----, სხვენი 124.45 კვ.მ. (ს/კ N-----) და ბათილად იქნეს ცნობილი ბმა „გ-----“-ის 1----- წელს შედგენილი კრების ოქმი N--. მოსარჩელე ნ----- მ----- ე ცნობილ იქნეს ქ-----, გ----- ტ-----ში, მ--- სართულზე მდებარე 100.74 კვ.მ. სხვენის მესაკუთრედ.

2. მოსარჩელის პოზიცია

2.1. მოსარჩელის განმარტებით, ლ-----მა 2014 წლის 27 იანვარს საჯარო რეესტრში წარადგინა განცხადება, რომელსაც დაურთო ბმა „გ-----“-ის კრების ოქმი N-- და მოითხოვა თანასაკუთრებაში არსებული 124.45 კვ.მ. ფართის სხვენის მის ინდივიდუალურ საკუთრებად რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის მიერ განცხადება დაკმაყოფილდა. რეალურად, 2014 წლის 23 იანვარს ბმა „გ-----“-ს არანაირი კრება არ ჩაუტარებია და შესაბამისად არც კრების ოქმში მითითებული ფაქტები შეესაბამება სინამდვილეს. კერძოდ, მიუხედავად კრების ოქმში მითითებისა, რომ ამხანაგობის ყველა წევრი ესწრებოდა კრებას, არც მოსარჩელისთვის და არც ბმა-ს სხვა წევრებისთვის კრების ჩატარების თაობაზე არავის უცნობებია, შესაბამისად, არც მისი და არც სხვა წევრების ხელმოწერები არ არსებობს. გარდა ზემოაღნიშნული კრებისა, ამხანაგობა „გ-----“-ის კრება ჩატარდა ასევე 1----- წელს, რომელსაც

ასევე არ დასწრებია მოსარჩელე და სხვა წევრები, რადგან არ ჰქონდათ ინფორმაცია. ამდენად, ოქმში მითითება, რომ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 არ შეესაბამება სინამდვილეს და მასზე ხელმოწერებიც მხოლოდ ერთ ადამიანს აქვს შესრულებული.

3. მოპასუხის პოზიცია

3.1. მოპასუხე ბმა „გ-----ი-22“-ის თავმჯდომარის ლ-----ის წარმომადგენლებმა სარჩელის მოთხოვნა არ ცნო.

მოპასუხის წარმომადგენელთა განმარტებით, გასაჩივრებული კრების ოქმი მიღებულია კანონის დაცვით და არ არსებობს არც მისი ბათილად ცნობის და არც მოსარჩელის საკუთრებაში სხვენის აღრიცხვის საფუძველი.

3.2. მოპასუხეებმა - ნ---- შ-----მ, ლ-----მა, ლ---- თ-----მა, ნ-----ემ, ნ-----ი ს-----მა, ვ----- გ-----მ და ვ---- ს-----მ დადგენილი წესით წარმოადგინეს შესაგებელი, რომელშიც არ ცნეს სარჩელი. სხვა მოპასუხეები სასამართლოს სხდომაზე არ გამოცხადდნენ და არც შესაგებილი წარმოადგინეს, მხოლოდ მ---- ჯ-----მა სხდომაზე განმარტა, რომ კრება არ ჩატარებულა და არც კრების ჩატარების შესახებ მიუღია შეტყობინება მას და მის მარწმუნებელს ო---- ჯ-----ს.

მოპასუხეთა განმარტებით, კრების ჩატარებამდე, ანუ 2014 წლის 23 იანვრამდე ქ-----, გ. ტ-----ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის ყველა სადარბაზოსთან გამოსაჩენ ადგილას გაკრული იყო შეტყობინებები კრების ჩატარების თაობაზე შესაბამისი თარიღის, ადგილის და დღის წესრიგის მითითებით. შესაგებელში ასევე აღნიშნულია, რომ ამხანაგობა შედგება 22 წევრისგან და სადავოდ გამხდარ კრებას ნამდვილად ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი, რაც მას უფლებამოსილს ხდიდა ემსჯელა დღის წესრიგით დაყენებულ საკითხებზე.

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნ---- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „გ-----“-ის 23.01.2014 წელს შედგენილი კრების ოქმი N--, რომლის საფუძველზეც ლ-----მა დაირეგისტრირა ბმა „გ-----“-ის თანასაკუთრებაში არსებული სხვენი, მდებარე ქ-----, ქუჩა გ-----, სხვენი 124.45 კვ.მ. (ს/კ N-----) და ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „გ-----“-ის 1----- წელს შედგენილი კრების ოქმი N--. ნ---- მ-----ის მოთხოვნა ქ-----ში, გ----- ტ-----ში, მ--- სართულზე მდებარე 100.74 კვ.მ. სხვენის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. დაეკისრათ მოპასუხეებს სოლიდარულად

მოსარჩელის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის 100 ლარის გადახდა და ადვოკატის იურიდიული მომსახურების ხარჯი 100 (ასი) ლარი. მოსარჩელე ნ----- მ-----ის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 300 (სამასი) ლარი ჩაითვალა სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად. დაეკისრა მოსარჩელე ნ----- მ-----ეს მოპასუხეების სასარგებლოდ მათ მიერ გადახდილი საადვოკატო მომსახურების ხარჯი 120 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა როგორც ნ----- მ-----ემ, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----“ -მა, ლ-----მა, ნ----- შ-----მ, ე-----ე ბ-----ემ, კ-----ე კ-----მა, ლ----- თ-----მა, ნ-----ემ, ნ-----ი ს-----მა, ვ-----ს-----მ და ვ----- გ-----მ.

5.1. აპელანტ ნ----- მ-----ის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილების სამართლებრივი უსწორობა მდგომარეობს იმაში, რომ სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნა სხვენის მესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოდ მიიჩნია იმ დასაბუთებით, რომ აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა ამხანაგობის პრეროგატივაა. სასამართლომ უგულვებელყო ის ფაქტი, რომ ამხანაგობა თავის უფლებას ბოროტად იყენებს, მიზანმიმართულად არ უდასტურებს სხვენის ფლობის ფაქტს რათა ვერ მოახერხოს კუთვნილი ქონების დაკანონება, ამხანაგობის გარკვეული წევრები კი ცდილობენ კრების ოქმის გაყალბებით მიისაკუთრონ აღნიშნული სხვენი. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნის მ--- მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ მესაკუთრედ ცნობს ამხანაგობის წევრს, რომელიც ფაქტობრივად ფლობდა სამეურნეო სათავსს "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 1 აგვისტომდე). სხვენს - ფაქტობრივად დაეუფლა 2007 წლის 8 იანვრიდან, ამის გარდა ბინა ყოფილი მესაკუთრისგან, დ----- მ-----ისგან შეიძინა 2007 წლის 8 იანვარს და ვინაიდან იგი ფლობდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მისი წინამორბედიც ა----- ს-----იც აღნიშნულ ფართს ფლობდა ფაქტობრივად, დაიწყო მითითებული სხვენის ფაქტობრივი მოხმარება. მიუხედავად აღნიშნულისა, ამხანაგობა არ ადასტურებს მის მიერ სხვენის 2007 წლის 1 აგვისტოსთვის ფაქტობრივი ფლობის ფაქტს და 2014 წლის 6 ივნისის კრების ოქმით განმარტავენ, რომ დ----- მ-----ს (ყოფილ მესაკუთრეს) დავა ჰქონდა ამხანაგობის სხვა წევრთან და ამის გამო ამხანაგობა ვერ გადაჭრის და არ ჩაერევა ორი ბინათმესაკუთრის ჩ-----ე - მ-----ის დავაში, ვერც ერთის სასარგებლოდ. დავა უნდა მოაგვარონ ურთიერთშეთანხმებით ან სასამართლოსთვის მიმართვის გზით. ვინაიდან აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს, ცნობილ უნდა იქნეს ქ-----, გ----- ტ----- ქ. #---ში, მ--- სართულზე მდებარე, 100.74 კვ.მ სხვენი ფართის

მესაკუთრედ. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ ამხანაგობის წევრები, რომლებიც სადავოდ ხდიან მის საკუთრების უფლებას ჯერ კიდევ 1960 წელს დავობდნენ აღნიშნულ ფართებზე ა----- ს----- ძე ს-----თან. "თბილისის კალინინის რაიონის სასამართლოს" 1960 წლის 6 სექტემბერს გადაწყვეტილებით, რომელიც ძალაში დარჩა "საქართველოს სსრ უმაღლესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის" მიერ, დამხმარე სათავსოზე - სამხარეულოზე საერთო თანასწორ სარგებლობაში უფლება მიეცა ა----- ს----- ძე ს-----ს და კ----- კ-----ს ძე ჩ-----ეს. 1970 წელს, ა----- ს----- ძე ს-----მა და თ----- ს ასულმა მ-----მა გაცვალეს ფართები და თ-----მა საკუთრების უფლება მიიღო აღნიშნულ ფართზე სამხარეულოზე და საპირფარეშოზე. 1998 წლის 28 აპრილს, თინა მ-----მა თავისი კუთვნილი ფართი აჩუქა დ----- მ-----ს, რომელიც 2007 წლის 8 იანვრამდე ასევე ფლობდა თანასწორ საკუთრებაში აღნიშნულ ფართს. დ----- მ-----ისგან 2007 წლის 8 იანვარს შეიძინა საცხოვრებელი ბინა და ამავე თარიღიდან დაიწყო სხვენის სარგებლობაც. 2007 წლის 8 იანვრიდან სხვენს ფაქტობრივად დაეუფლა მოსარჩელე - ნ----- მ-----ე და ფლობდა 2007 წლის 1 აგვისტოსთვის. შესაბამისად, "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის 4.1. მუხლის მიხედვით, სხვენი წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას და ამხანაგობა კანონის მოთხოვნათა საწინაღმდეგოდ უარს აცხადებს კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებების დაცვაზე.

5.2. აპელანტების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----“-ის, ლ-----ის, ნ-----ს, ზ-----ს, ე-----ე ბ-----ის, კ-----ე კ-----ის, ლ-----თ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ი ს-----ის, ვ-----ს და ვ----- გ-----ს განმარტებით,

სასამართლოს მიერ არ გამოყენებულა საქართველოს კანონის "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" 26-ე მუხლის 1-ლი და მე-7 ნაწილის "მ" ქ/პუნქტი, კერძოდ - ამხანაგობის თავჯდომარე გამოდის სასამართლოში ან სხვა ორგანოებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით, აღნიშნულის გამო ამხანაგობა "გ-----"-ის მოქმედი თავჯდომარის ლ-----ის მიერ გაცემული იქნა სანოტარო აქტი რწმუნებულება ამხანაგობის სახელით, რომელიც არ იქნა გათვალისწინებული სასამართლოს მიერ და მოპასუხეებად კვლავ დატოვებული იქნა ამხანაგობის თითოეული წევრი, რომელიც მითითებული ჰყავდა მოსარჩელეს. 2017 წლის 02 აგვისტოს გამართულ სასამართლო სხდომაზე სასამართლოს მიერ 15:44:47 საათზე მიღებული საოქმო განჩინებით საქმეს მტკიცებულებების სახით დაერთო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ასევე ერთერთი მოპასუხის ო----- ჯ-----ის შუამდგომლობა მისი მხრიდან სხვენის მოთხოვნის თაობაზე, რაც ასევე კითხვის ნიშანს სვავს სასამართლოს მხრიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული მოთხოვნების მიმართ. 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილების მე-2 თავში - მოპასუხეთა პოზიციაში სასამართლოს დაფიქსირებული აქვს მოპასუხეთა

გარკვეული ნაწილი რომელთა მიერაც იქნა წარდგენილი წერილობითი შესაგებელი, ხოლო სხვა დანარჩენ მოპასუხეებზე გაკეთდა განმარტება სასამართლოს სხდომაზე გამოუცხადებლობის შესახებ ეს მაშინ როდესაც სასამართლო პროცესზე ამხანაგობის სახელით მონაწილეობას ღებულობდა ამხანაგობის სახელით გაცემული მინდობილობის საფუძველზე წარმომადგენლები. ამავე აბზაცის დასასრულს სასამართლო მიუთითებს ო-----
 ჯ-----ის განმარტებაზე, რომ თითქოსდა სადაო კრებები არ ჩატარებულა და არც აღნიშნულის შესახებ ჰქონდა მიღებული ინფორმაცია მას. ეს განმარტება ო-----
 ჯ-----ის მიერ ვერ იქნა გაკეთებული ვინაიდან 2017 წლის 26 იანვარს პირველივე სასამართლო სხდომის დაწყებიდან მალევე იგი გაძევებული იქნა დარბაზიდან სასამართლოს უპატივისცემლობის გამო და არ იქნა დაშვებული საქმის დასრულებამდე. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებაში, სადაც მითითებულია ამხანაგობის ერთერთი წევრის ყ-----ის სადაო კრების ოქმებზე ხელმოწერის ფაქტზე, კერძოდ ამ ოქმების მიღების დროს იგი არ წარმოადგენდა თურმე ამხანაგობის წევრს, არასწორია ვინაიდან მოსარჩელემ სასამართლოს შეცდომაში შეყვანის მიზნით წარუდგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან დათარიღებული 2015 წლით, სადაც მ----- ყ-----ე არ არის მოხსენიებული მესაკუთრედ. აღნიშნულის შესახებ მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ იგი ამხანაგობის წევრია 2010 წლიდან რაზედაც არსებობს საჯარო რეესტრში ჩანაწერები, თუმცა სასამართლოს მიერ არ მომხდარა ამ ინფორმაციის გადამოწმება. მ----- ყ-----ე დღესაც 2010 წლიდან უწყვეტად არის ზემოაღნიშნული ამხანაგობის წევრი, რომელმაც მიიღო მონაწილეობა სადაო კრების ოქმების მიღებისათვის გამართულ კრებებზე და მხარი დაუჭირა განსახილველ საკითხებს.

სასამართლო უთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ნ----- მ-----
 ---ე არის სადავო კორპუსში ბინის მესაკუთრე და ფლობს ინდივიდუალურ საკუთრებას, რომლის ინტერესს წარმოადგენდა სხვენზე მესაკუთრედ ცნობა, რაც ვერ განხორციელდა იმ მიზეზით, რომ სადავო კრების ოქმის საფუძველზე მესაკუთრედ დარეგისტრირდა მოპასუხე ლ-----ი. აღნიშნული ფაქტი თავად მოსარჩელის მიერ არ იქნა დადასტურებული, თავად მოსარჩელის არაერთი განმარტებისა ეს ფართი რაც ლ-----მა დაირეგისტრირა არ მდებარეობდა მისი საკუთრების თავზე. ასევე დადასტურდა ეს ფაქტი აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული ფაქტის კონსტანტაციით, თუმცა სასამართლომ აღნიშნული საკითხი არ შეისწავლა. მოპასუხე მხარის მიერ სასამართლო სხდომაზე 2017 წლის 16 აგვისტოს წარდგენილი იქნა ამხანაგობა "გ-----"-ის 2017 წლის 24 ივნისის კრების ოქმი #7, რომლის შინაარსიდან ირკვევა, რომ ამხანაგობის წევრების მიერ ერთხმად იქნა დადასტურებული 2014 წლის 23 იანვრისა და 10 ივლისის კრების ოქმები და ასევე დადასტურებული ის გარემოება, რომ ლ-----ი დარეგისტრირებულ ფართებს ფლობდა 2007 წლამდე და შესაბამისად ამხანაგობის წევრებს დღეის მდგომარეობითაც არანაირი პრეტენზია აღნიშნულის მიმართ არ გააჩნიათ. ამ მტკიცებულებამ სრულად შეცვალა განსახილველი დავის სამომავლო

პერსპექტივა. ამხანაგობის კრებების ჩატარების პროცედურის დამადასტურებლად მათ მიერ წარდგენილი იქნა კრების ჩატარების შესახებ გაკეთებული შეტყობინებები, რითაც დაადასტურეს, რომ ზუსტად ანალოგიური წესით ხდებოდა ყველა კრების მოწვევა, ასევე ხდებოდა სატელეფონო შეტყობინებებით. რაც შეეხება მოსარჩელის ინფორმირებულობას, თავად მოსარჩელეს სარჩელზე წარდგენილი აქვს იპოთეკის ხელშეკრულება საცხოვრებელი სახლის სარგებლობით, რითაც დაადასტურა ის გარემოება, რომ იგი არ ცხოვრობდა გ-----ის ქუჩაზე, ხოლო მდგმურად მცხოვრები ქალბატონი გაფრთხილებული იქნა კრების ჩატარების თაობაზე, რომელმაც იკისრა ვალდებულება მოსარჩელის შეტყობინების. არცერთი კრება არ ტარდებოდა მოსარჩელის შეუტყობინებლად, რასაც დაადასტურებენ დღესაც ზემოაღნიშნული ამხანაგობის წევრნი. მისი სურვილია მეტი ფართი მიიღოს რათა უფრო მეტი ღირებულება შესძინოს მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართებს, ვინაიდან სურს გაასხვისოს. სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მიუთითებს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 24 მაისის განაჩენით ნ---- შ----- ცნობილ იქნა დამნაშავედ სსკ 362-ე მუხლის პირველი ნაწილით. განაჩენიდან დგინდება, რომ ნ---- შ-----მ 2010 წლის 2 თებერვალს დაამზადა ყალბი ოფიციალური დოკუმენტი, კერძოდ ამხანაგობა „გ-----“-ის კრების ოქმი, რომლის თანდართულ დოკუმენტაციასაც მ----- კ-----ის და ნ---- მ-----ის გასწვრივ ნ---- შ-----მ გააყალბა მათი ხელმოწერები. აღნიშნული კრების ოქმით იგი ინიშნებოდა ამხანაგობის თავმჯდომარედ. აღნიშნული ფაქტით მოსარჩელე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული კრების ოქმების შედგენისას ამხანაგობის თავმჯდომარე მის უფლებამოსილებას ახორციელებდა გაყალბებული დოკუმენტაციის საფუძველზე. აღნიშნული მოსაზრება მოსარჩელეს არ აქვს მითითებული სარჩელში და საერთოდ აღნიშნული მითითება რატომ გაკეთდა სასამართლოს მიერ განმარტების გარეშე გაურკვეველია. ნ---- შ-----ს მიმართ დამდგარი განაჩენის შემდგომ ნ---- შ-----ს თავჯდომარეობიდან გადაყენების მოთხოვნით და ასევე მისი უფლებამოსილების შეჩერების მოთხოვნით არ მომხდარა არანაირი სამართლებრივი მოქმედება. აღნიშნულით დასტურდება ის გარემოება, რომ ნ---- შ-----ს ამხანაგობა "გ-----"-ი კვლავ ენდობოდა თავჯდომარეობისათვის მიბარებული საკითხების მოგვარებაში. საქართველოს კანონის" ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" მე-10-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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, ამ მითითებას არ და ვერ დაეთანხმება იმ მიზეზით, რომ ამავე კანონის მ--- მუხლი განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა

ინდივიდუალური საკუთრებას. 1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). 2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა. აღნიშნული მუხლის გათვალისწინება არ მომხდარა სასამართლოს მიერ 2014 წლის კრების ოქმების გაბათილების დროს.

რაც შეეხება სასამართლოს გადაწყვეტილებას საპროცესო ხარჯების დაკისრების ნაწილში აღნიშნულს არ ვეთანხმებით ვინაიდან სასამართლოს მიერ მოხდა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება, სასამართლოს მოსარჩელისათვის სრულად უნდა დაეკისრებინა საადვოკატო მომსახურეობის საფასური გადახდილი მოპასუხეების მიერ, რადგანაც მოპასუხეთა წრე არის მრავალრიცხოვანი, დავის საგანი მიეკუთვნებოდა რთული კატეგორიის დავას, შესაბამისად მოპასუხეების მიერ საქმეზე აყვანილ იქნა სამი წარმომადგენელი და ასევე გადახდილი იქნა შესაბამისი ჰონორარი წინასწარ, რისი დამადასტურებელი საბანკო ქვითარი წარდგენილი იქნა საქმეზე. რაც შეეხება მოსარჩელის ინტერესების დამცველისათვის გადახდილ საადვოკატო ჰონორარს არ ეთანხმებიან და თვლიან, რომ სასამართლომ არასწორად მოახდინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გამოყენება და არ დააკისრა მოსარჩელეს მოპასუხის მიერ გაწეული საადვოკატო ჰონორარი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტები ითხოვენ გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილება 2014 წლის 23 იანვრის კრების ოქმი #24-ის და 2014 წლის 10 ივლისის კრების ოქმის #10-ის ბათილად ცნობის ნაწილში, ასევე გადაწყვეტილების 2-ე და მ--- ნაწილებში და აღნიშნულ ნაწილში მიიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება რომლითაც არ დაკმაყოფილდება ნ----- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, ასევე გაუქმდეს 2017 წლის 02 აგვისტოს სასამართლო სხდომის ოქმით 15:44:47 სათზე მიღებული საოქმო განჩინება მოსარჩელე ნ-----

მ-----ისა და მოპასუხე ო----- ჯ-----ის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების დართვის ნაწილში.

სამოტივაციო ნაწილი

6. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

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

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

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

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

7. პალატა განმარტავს, რომ არსებული დავის გადასაწყვეტად პირველ რიგში უნა დაგდინდეს, სადავო ფართი (სხვენი) რა სამართლებრივი შინაარსით ხასიათდება - წარმოადგენს იგი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა

საერთო ქონებას თუ, ამხანაგობის მოპასუხე წევრის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ფართებს. საკითხის ამგვარი დასმა განპირობებულია იმით, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, სადავო საგნის განკარგვისათვის აწესებს სხვადასხვა რეჟიმს, რომელთა სხვაობა დამოკიდებულია სწორედ საკუთრების უფლების შინაარსზე. (იხ. სუს საქმე Nას-17-14-2015 01.07.2015 წ.)

პალატა განმარტავს, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის გამოყენებული უნდა ყოფილიყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული დებულებები, თუმცა კანონის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში აქცევს ერთი მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებასა და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ სამეურნეო სათავსებს (სარდაფები, სხვენიები და ა.შ) და მეორე მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას; განსხვავებულია მათი განვითარების, განკარგვის პირობებიც და იმის მიხედვით, თუ როგორია საკუთრების უფლების შინაარსი, განსხვავებულია მისი განკარგვისათვის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობებიც.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მ--- მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

ამავე კანონის მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად კი, 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.

სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი კანონი საერთო ქონების იმგვარი განვითარების შემთხვევაში, რომელიც გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, გადაწყვეტილების მიღებას ანდობს ამხანაგობის ყველა წევრს (100%-იანი კვორუმი), ხოლო მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) ფაქტობრივი მფლობელობის საკითხის გადაწყვეტისათვის საკმარისად მიიჩნევს ამხანაგობის წევრთა 2/3 თანხმობას. შესაბამისად, სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად საკმარისია ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაც.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის მეორე ნაწილი საგამონაკლისო ნორმაა. მან დაადგინა ამხანაგობის საერთო ქონების განკარგვაში გამონაკლისი. ამ ნორმის მიხედვით სათავსოსა და სხვენს კანონის ამოქმედების მომენტიდან თუ ფლობს ის პირი, ვისაც უნდა გადაეცეს იგი, ასეთი გასხვისებისათვის კი ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის თანხმობაა საჭირო.

ამდენად, დასადგენია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე. სადავო ფართი წარმოადგენს ამხანაგობის საერთო საკუთრებას თუ, ამხანაგობის გარკვეულ წევრთა ინდივიდუალურ და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ფართებს.

8. პალატა მოიხმობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლს, რომლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე პალატა განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით, მათი სარწმუნოების და არასარწმუნოების თვალსაზრისით და იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ეს მტკიცებულება. მტკიცებულებათა შეფასება მოსამართლის შინაგანი რწმენით არ ნიშნავს სრულიად უანგარიშგებო დასკვნების გაკეთების უფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა

შეფასება ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად (სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად აანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული მტკიცებულების ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე.

2014 წლის 23 იანვრის ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის/ფართის გასხვისების შესახებ ბმა „გ-----“-ის N--კრების ოქმით, ლ-----ს გადაეცა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული 124.45 კვ.მ. სხვენი, მდებარე გ-----ს. საქმეში წარმოდგენილია ამხანაგობის იმ წევრთა სია, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს სადავო კრებაში. მასზე არ ფიქსირდება ყველა წევრის - 23 წევრის ხელმოწერა და ხელს აწერს მხოლოდ 15 წევრი, საიდანაც ერთი წევრი მ----- კ-----ი გარდაიცვალა 2013 წლის 05 სექტემბერს, ხოლო რ----- მ-----ი, ბ-----ი ბ-----ი და ყ-----ი, სადავო ფართში საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად მესაკუთრედ არ ირიცხებიან. შესაბამისად, აღნიშნულ კრების ოქმს ხელს აწერს 11 მესაკუთრე წევრი, რაც ამხანაგობის წევრთა არათუ სრულ შემედგენლობას, 2/3- საც არ წარმოადგენს.

პალატა განმარტავს რომ, მესაკუთრის უფლების დაცვის მიზნით, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტით დადგინდა ამხანაგობის საერთო საკუთრების განკარგვის კონკრეტული წესი, კერძოდ, საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, აუცილებელია ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა. მოცემულ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა შედგებოდა 23 წევრისაგან, აქედან გამომდინარე, სხვენის ლ-----ზე საკუთრებაში გადაცემისათვის საჭირო იყო ყველა წევრის თანხმობა, რაც მოცემულ

შემთხვევაში არ არის. პალატა განმარტავს, რომ სადავო ფართი საერთო საკუთრებიდან იქცა ინდივიდუალურ საკუთრებად, რამაც გავლენა მოახდინა საერთო ქონების ოდენობაზე, თანამესაკუთრეთა წილზე და მის გამოყენებაზე. ასეთ განვითარებას კი, ესაჭიროება ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა, რაც სადავო შემთხვევაში, დაცული არ ყოფილა. თუ რომელიმე წევრი არ იქნება თანახმა ასეთ განვითარებაზე, მაშინ ამხანაგობას არ ექნება უფლება, დაადგინოს ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც შეცვლის ამხანაგობის საერთო ქონების მოცულობას.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად თუ მივიჩნევთ, რომ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენი და ა.შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 100%-ის თანხმობა კი არა, მხოლოდ წევრთა 2/3-ის თანხმობაა საკმარისი, მოცემულ დავაზე, ბინათმესაკუთრეთა კრება მაინც არ იყო გადაწყვეტილებაუნარიანი, რადგან 2014 წლის 23 იანვრის კრებაზე, სადაც ლ-----ს გადაეცა 124.45 კვ.მ. სხვენი ინდივიდუალურ საკუთრებაში, კრების ოქმზე 11 წევრის ხელმოწერა ფიქსირდება, ნაცვლად 16 წევრისა. შესაბამისად, კრებაზე წევრთა 2/3-ის თანხმობაც არ იქნა მიღებული, რაც აღნიშნული კრების ოქმის ბათილობის საფუძველია.

ვინაიდან, 2014 წლის 23 იანვრის N-- კრების ოქმზე არ იყო კანონით განსაზღვრული კვორუმი გადაწყვეტილების მიღებისთვის შესაბამისად, აღნიშნული კრება არ არის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული წესით შედგენილი და არც შემდგომ 2014 წლის 10 ივლისს შექმნილ მას გადაწყვეტილების მიღება სამერცხლურის მოწყობაზე.

9. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი და მეოთხე პუნქტების საფუძველზე სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, 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. ამხანაგობის წევრები ინფორმირებული უნდა იყვნენ კრების დღის წესრიგის შესახებ. დღის წესრიგთან დაკავშირებით ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება სავალდებულოა, ინფორმაციის მიწოდების ფორმა სხვადასხვაგვარია. ფორმას პრინციპული მნიშვნელობა არ აქვს. მთავარია ამხანაგობის წევრმა იცოდეს კრების შესახებ, იცოდეს რა საკითხი იხილება და სად და როდის ტარდება კრება. ამხანაგობის ინფორმირება დასაშვებია საჯარო შეტყობინებითაც. კერძოდ, თუ დღის წესრიგის, კრების თარიღისა და ადგილის შესახებ

ინფორმაცია თითოეულ წევრისათვის პერსონალურად გადაცემული არ იქნება, მაშინ ინფორმაცია კრების ჩატარების ადგილისა და თარიღის, ასევე დღის წესრიგის შესახებ უნდა განთავსდეს თვალსაჩინო ადგილას. (იხ. სუს საქმე №ს-17-14-2015 01.07.2015 წ.)

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით აპელანტს უნდა ემტკიცებინა ის გარემოება, რომ ამხანაგობის წევრები გაფრთხილებული იყვნენ დღის წესრიგის, კრების ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ, ასევე მას უნდა ემტკიცებინა ის, რომ ამხანაგობის კრება ჩატარდა და გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, რისი დამადასტურებელი მტკიცებულება მას არ წარმოუდგენია. მოპასუხეთა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ კრების თაობაზე გამოკრული იყო შეტყობინება სადარბაზოებში, თუმცა მას აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია. სადავო ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის საკითხის განხილვის თაობაზე მოსარჩელე მხარე, როგორც ამხანაგობის წევრი, გაფრთხილებული არ ყოფილა და აქედან გამომდინარე, კრების ამ ნაწილს უშუალოდ არ დასწრებია. აპელანტს არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ მოსარჩელე მხარის, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრისათვის გაცნობილი დღის წესრიგი შეიცავდა ინფორმაციას სხვენის აპელანტისათვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. შესაბამისად, პალატა თვლის რომ მოცემულ შემთხვევაში დარღვეულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნები და კრება ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით.

10. პალატა ყურადღებას მიაქცევს მოსარჩელე მხარის იურიდიული ინტერესის არსებობის ფაქტს და განმარტავს, რომ იურიდიული ინტერესი არის სამართლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. ბუნებრივია, აღნიშნული არ გულისხმობს მხოლოდ ქონების გადაცემას. იურიდიული ინტერესის ცნებაში ყოველთვის იგულისხმება ის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლება, რომლის დაცვასაც უზრუნველყოფს აღიარებითი სარჩელი. ამასთან, კანონმდებელმა იმპერატიულად განსაზღვრა, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება მხოლოდ მაშინაა დასაშვები, თუ მხარე დაადასტურებს, რომ ეს აღიარება სასამართლო წესით უნდა მოხდეს, უფრო ზუსტად კი, სასამართლო წესით უფლების აღიარების აუცილებლობა უნდა გამოირკვეს და ამ აღიარებას უნდა მოჰყვებოდეს სამართლებრივი შედეგი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში. სასამართლო არ ეთანხმება აპელანტის მოსაზრებას და სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს

სამართლებრივ დასკვნებს იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ არის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა და სხვენის ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში დაბრუნება, რითაც უმჯობესდება მისი, როგორც ამხანაგობის წევრის, მდგომარეობა. (იხ. სუს საქმე Nას-17-14-2015 01.07.2015 წ.)

11. ნ---- მ-----ე ითხოვს ცნობილ იქნეს ქ-----, გ----- ტ-----ში, მ---სართულზე მდებარე 100.74 კვ.მ. სხვენის მესაკუთრედ, თუმცა საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, 08/01/2007წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----, ქუჩა გ----- ტ---ე, N-----, ლ----- ფილი, საკადასტრო კოდით: N----- საკუთრების უფლებით ირიცხება ნ---- მ-----ის სახელზე. ნ---- მ-----ის განმარტების თანახმად, მისი საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 40 კვ.მ.-ს. ამასთან, მხარეთა ახსნა-განმარტების თანახმად დგინდება, რომ 100.74 კვ.მ. სხვენი, რომლის მესაკუთრედ ცნობასაც მოითხოვს აპელანტი ნ---- მ-----ე, მდებარეობს არა მხოლოდ მისი საცხოვრებელი სახლის სახურავში, არამედ ლ-----ის სახლის სახურავზეც გადის. (იხ სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი) ამდენად, ნ---- მ-----ემ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დაადასტურა, რომ სადავო ფართი, 100.74 კვ.მ. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსო, სხვენი იყო მის იმგვარ ინდივიდუალურ მფლობელობაში, რომელიც გამორიცხავდა ამხანაგობის სხვა წევრების მხრიდან, მოპასუხის თანხმობის გარშე მფლობელობა/სარგებლობის შესაძლებლობას.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მ--- მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ კანონი სხვენზე საკუთრების უფლების დადასტურების პრეროგატივას ანიჭებს თავად ამხანაგობას, შესაბამისად, მან უნდა გადაწყვიტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ საკითხი ისეთ

ფართზე, რაც წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებს, მათ შორის სხვენს. შესაბამისად, აპელანტის მოთხოვნა ქ-----, გ. ტ-----, მ--- სართული, 100.74 კვ.მ. სხვენზე მესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

12. პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს მეორე აპელანტის მოსაზრებას საპროცესო ხარჯების დაკისრების ნაწილში, რომ ვინაიდან სასამართლოს მიერ მოხდა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება, სასამართლოს მოსარჩელისათვის სრულად უნდა დაეკისრებინა საადვოკატო მომსახურების საფასური გადახდილი მოპასუხეების მიერ, რადგანაც მოპასუხეთა წრე არის მრავალრიცხოვანი, დავის საგანი მიეკუთვნებოდა რთული კატეგორიის დავას, შესაბამისად მოპასუხეების მიერ საქმეზე აყვანილ იქნა სამი წარმომადგენელი და ასევე გადახდილი იქნა შესაბამისი ჰონორარი წინასწარ, რისი დამადასტურებელი საბანკო ქვითარი წარდგენილი იქნა საქმეზე, ხოლო მოსარჩელის ინტერესების დამცველისათვის გადახდილ საადვოკატო ჰონორარს არ ეთანხმებიან და თვლიან, რომ სასამართლომ არასწორად მოახდინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გამოყენება და არ დააკისრა მოსარჩელეს მოპასუხის მიერ გაწეული საადვოკატო ჰონორარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით. მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ კანონი მხარის მიერ უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს მოწინააღმდეგე მხარეს თუმცა გონივრულ ფარგლებში და არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

აღნიშნულის შესაბამისად პალატა მართებულად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის მიერ ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯის მხარისთვის ნაწილობრივ მხოლოდ 120 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დაკისრებას.

13. მეორე აპელანტების მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 02 აგვისტოს სასამართლო სხდომის ოქმით 15:44:47 საათზე მიღებული საოქმო განჩინება, მოსარჩელე ნ----- მ-----ისა და მოპასუხე ო----- ჯ-----ის მიერ

წარდგენილი მტკიცებულებების დართვის ნაწილში.

როგორც საქმის მასალებით დგინდება სასამართლოს მოსამზადებელი სხდომა დაინიშნა 19 მაისს, რომელიც გაგარძელდა 8 ივნისს, ხოლო 8 ივნისის სხდომაზე მიღებული იქნა განჩინება მოსამზადებელი სხდომის 02 აგვისტოს გაგარძელების შესახებ. (ს.ფ. 84-86, ტომი.2.) აღნიშნული მტკიცებულებები წარდგენილი იქნა 2017 წლის 02 აგვისტომდე ე.ი. სასამართლოს მთავარ სხდომამდე. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის თანახმად მხარეები სარგებლობენ თანაბარი საპროცესო უფლებებით. მათ უფლება აქვთ, გაეცნონ საქმის მასალებს, გააკეთონ ამონაწერები ამ მასალებიდან, გადაიღონ ასლები, განაცხადონ აცილებანი, წარადგინონ მტკიცებულებანი, მათ შორის, ექსპერტის (საექსპერტო დაწესებულების) დასკვნები, სპეციალისტის ცნობები, მონაწილეობა მიიღონ მტკიცებულებათა გამოკვლევაში, შეკითხვები დაუსვან მოწმეებს, ექსპერტებს, სპეციალისტებს, სასამართლოს წინაშე განაცხადონ შუამდგომლობები, მისცენ სასამართლოს ზეპირი და წერილობითი ახსნა-განმარტებანი, წარადგინონ იმავე ტიპის საქმეზე სხვა სასამართლოს გადაწყვეტილებანი, წარადგინონ თავიანთი დასკვნები და გამოთქვან მოსაზრებები საქმის განხილვის დროს წამოჭრილ ყველა საკითხზე, უარყონ მეორე მხარის შუამდგომლობები, დასკვნები და მოსაზრებები, გაასაჩივრონ სასამართლოს გადაწყვეტილებები და განჩინებები, წარადგინონ მორიგების აქტი საქმის განხილვის ნებისმიერ ეტაპზე და ისარგებლონ ამ კოდექსით მათთვის მინიჭებული სხვა უფლებებით. მოსარჩელეს უფლება აქვს, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების დამთავრებამდე შეცვალოს სარჩელის საფუძველი ან საგანი, შეავსოს სარჩელში მითითებული გარემოებები და მტკიცებულებები, გაადიდოს ან შეამციროს სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობა, რის შესახებაც სასამართლომ უნდა აცნობოს მოპასუხეს.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე 2017 წლის 02 აგვისტოს სასამართლო სხდომაზე (15:44:47 საათზე) მიღებული საოქმო განჩინება, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების საქმეზე დართვის თაობაზე საფუძვლიანია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

14. საპროცესო ხარჯები

აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, დაბრუნებას

(ანაზღაურებას) არ ექვემდებარება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----“-ის, ლ-----ის, ნ---- შ-----ს, ე-----ე ბ-----ის, კ-----ე კ-----ის, ლ---- თ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ი ს-----ის, ვ----- ს-----ს და ვ----- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
3. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 სექტემბრის გადაწყვეტილება.
4. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

დიანა ბერეკაშვილი

მოსამართლეები:

ქეთევან დუგლაძე

ბესარიონ ტაბაღუა