



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08 აპრილი, 2019 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/61-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტები - რ----- თ-----, ბ-- „ძ-----“ (ა----- გ-----)

წარმომადგენელი - ლ---- ტ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ჟ--- ს-----

წარმომადგენელი - ზ----- ტ-----

დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი) გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ჟ--- ს-----ის სარჩელი ნაწილობრივ

დაკმაყოფილდა ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" 2016 წლის 9 აპრილის N2 კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც რ----- თ-----ს საკუთრებაში აღირიცხა უძრავი ნივთი მდებარე: ქ-----ში, სხვენი 65,50 კვ.მ (ს/კ 0-----). ჟ--- ს-----ის სარჩელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" 2015 წლის 16 აპრილის N2 და 2016 წლის 9 აპრილის N1 კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" 2015 წლის 16 აპრილის N2 კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის თავჯდომარეს - ა----- გ-----ს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 21 წევრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე 10 წლით გაუგრძელდა უფლებამოსილების ვადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" კრების ოქმი (ს.ფ. 64)

2.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" შედგება 31 ამხანაგობის წევრისგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა ახსნაგანმარტებები და (იხ.სხ.ოქმები) საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 37)

ჩ-----ის გამგეობის მიერ გაცემული ინფორმაცია (ს.ფ. 69)

2.3. 2016 წლის 9 აპრილის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" N2 კრების ოქმის საფუძველზე რ----- თ-----ს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული სხვენის 65,50 კვ.მ გადაცემა, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ მდებარე : ქ-----ში (ს/კ 0-----). გადაწყვეტილება მიღებულია ამხანაგობის წევრთა 74%-ის მიერ. სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

კრების ოქმი (ს.ფ. 28)

საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 24, 83)

2.4 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" 2016 წლის 9 აპრილის N1 კრების ოქმს, რაიმე სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყოლია, ვინაიდან საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა.

სხვენის რეგისტრაცია განხორციელდა 2016 წლის 9 აპრილის N2 კრების ოქმის საფუძველზე. სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება (ს.ფ 57, 60)

2.5. სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებით და მოწმეთა ჩვენებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 09 აპრილის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" მიერ გადაწყვეტილება სხვენის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ განხილულა. საქმის ობიექტური შეფასებით დგინდება, რომ 2016 წლის 09 აპრილით დათარიღებული N1 და N2 კრების ოქმები შედგენილია მოგვიანებით. აღნიშნულს ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ მას შემდეგ რაც საჯარო რეესტრმა N1 კრების ოქმის საფუძველზე შეაჩერა სხვენის რეგისტრაცია 30.05.2016 წელს, ახალი კრების ოქმის წარდგენის შემდგომ იმავე დღეს განახლდა საქმის წარმოება. ამასთან სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წლის 9 აპრილს მართლაც ჩატარდა ამხანაგობის კრება, რომლის დღის წესრიგსაც წარმოადგენდა ამხანაგობის საერთო ქონების გასხვისება და მიმდინარე საკითხები. კრებაზე რაიმე გადაწყვეტილება არ მიღებულა. კრებას ესწრებოდა ჟ--- ს-----ის წარმომადგენელი, რომელსაც ეთხოვა ერთი კვირის ვადაში ეცნობებინა ამხანაგობის წევრებისათვის მისი მოსაზრება სხვენის განკარგვასთან დაკავშირებით, რის შემდგომაც მიეცემოდა მსვლელობა სადავო საკითხის განხილვას (ს.ფ.32). ამის შემდგომ ჟ--- ს-----ის წარმომადგენელს 15.05.2016 წელს მიმართული აქვს ამხანაგობის თავჯდომარისთვის კრების მოწვევის მოთხოვნის თაობაზე - სხვენის პრივატიზაციის საკითხის განსახილველად (ს.ფ. 36)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.6. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, 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.). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, 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.

2.7. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

2.8. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. 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. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების მოწვევასა და ჩატარებაზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესი ვრცელდება იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას წესდება არ აქვს და მასზე უნდა გავრცელდეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, კრებას იწვევს ამხანაგობის თავმჯდომარე, კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ. ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ამხანაგობის წინაშე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით. კრების ჩატარების თარიღის, ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ წინასწარ ინფორმირება ამხანაგობის წევრების კრებაზე მოწვევის, კრების

ჩატარებისა და გადაწყვეტილების მიღებაში მათი მონაწილეობის მტკიცების ტვირთი ეკისრებათ მოპასუხეებს.

2.9. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასამართლოს მითითებით მოპასუხეებმა ვერ წარმოადგინეს იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ სადავო კრებები მოწვეული იყო და ჩატარდა კანონით დადგენილი წესით. სასამართლო სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ბ-----ს" 2016 წლის 09 აპრილის (ოქმი N1 და N2) კრებების „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით მოწვევის და ჩატარების ფაქტი. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან დგინდება, რომ 2016 წლის 09 აპრილს სხვენის რ----- თ-----სთვის გადაცემის საკითხი არ განხილულა. აღნიშნულზე მიაწინებს ასევე 2016 წლის 09 აპრილით დათარიღებული კრების ოქმი, სადაც ამხანაგობის წევრებმა დააფიქსირეს არა სხვენის მოპასუხისთვის გადაცემის საკითხი, არამედ აუქციონის შედეგების გათვალისწინებით სხვენის იმ პირზე გადაცემა ვინც გარკვეულ ვალდებულებას შეასრულებდა. ამავე კრების ოქმის შესაბამისად მოსარჩელის წარმომადგენელს დაევალა ეცნობებინა ამხანაგობისთვის მისი მოსაზრება სხვენის განკარგვასთან დაკავშირებით.

2.10. საქართველოს 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 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც.

2.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალავს,

ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

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

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე 2016 წლის 9 აპრილის N1 და N2 კრების ოქმის ბათილად ცნობის იურიდიულ ინტერესად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ კრებები არ მოწვეულა, არ ჩატარებულა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და კრების ოქმების საფუძველზე უკანონოდ განხორციელდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სხვენის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა, რითაც შეიზღუდა მისი როგორც ამხანაგობის წევრის უფლებები, ვინაიდან კრების ოქმის საფუძველზე განკარგული სხვენი მდებარეობს მისი ბინის თავზე და მიმართული ჰქონდა ამხანაგობის თავჯდომარისთვის საკითხის გადასაწყვეტად კრების მოწვევის თაობაზე. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს აქვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ძ-----ს" 2016 წლის 09 აპრილის N2 კრების ოქმის ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი, ვინაიდან, აღნიშნული კრების ოქმის საფუძველზე საჯარო რეესტრში მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებად აღირიცხა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სხვენი, კრების ოქმი შედგენილია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ძ-----ს" 2016 წლის 09 აპრილის N2.

რაც შეეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ძ-----ს" 2016 წლის 09 აპრილის N1 კრების ოქმს, არ არსებობს აღნიშნული კრების ოქმის ბათილად ცნობის იურიდიული ინტერესი, რადგან მითითებული კრების ოქმის საფუძველზე საჯარო რეესტრში რ----- თ-----ს საკუთრებად 65.50 კვ.მ. სხვენის (საკადასტრო კოდით (ს/კ0-----) რეგისტრაცია არ განხორციელებულა, სხვენზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტი არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2016 წლის 09 აპრილის N2 კრების ოქმი, რის გამოც სარჩელი მოთხოვნის აღნიშნულ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ძ-----ს" 2015 წლის 16 აპრილის N2 კრების ოქმის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, რომლის საფუძველზეც ამხანაგობის ყოფილ თავჯდომარეს გაუგრძელდა უფლებამოსილების ვადა, (მიუხედავად იმისა, ამხანაგობის თავჯდომარემ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ კრების მოწვევის და ჩატარების წესი

არ დარღვეულა რომლის მტკიცების ტვირთიც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103 მუხლების შესაბამისად მას ეკისრებოდა) ვინაიდან მოსარჩელე ვერ უთითებს თუ რა იურიდიული ინტერესი გააჩნია ამ კრების ბათილად ცნობის მიმართ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის მითითებით სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ბ-- „ძ-----ს“ 09.04.2016 წ. #1 კრების ოქმს არანაირი სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყოლია, რადგან საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რ----- თ--- -----ს სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია განხორციელდა 09.04.2016წ. #2 კრების ოქმის საფუძველზე. ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შეფასების გარეშე დარჩა კრების გადაწყვეტილება #1, რომლითაც დადგა სამართლებრივი შედეგი, სხვენი გადაეცა რ----- თ-----ს საკუთრებაში.

აპელანტის განმარტებით ბ-- „ძ-----ს“ 09.04.2016წ. #1 კრების ოქმით უტყუარად დგინდება, რომ ამხანაგობამ კონკრეტული გადაწყვეტილება მიიღო აუქციონის შედეგების გათვალისწინებით, კერძოდ, უძრავი ნივთის მსურველი ორი კანდიდატიდან ნივთი გადასცემოდა მას ვინც უფრო მეტ თანხას გადაიხდიდა. აპელანტის მითითებით მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელს, რომელიც სადავო სხდომას ესწრებოდა განესაზღვრა შვიდი დღის ვადა პოზიციის წარმოსადგენად. საბოლოოდ, მან თანხმობა განაცხადა მონაწილეობა მიეღო მხოლოდ მესამე სართული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოებაში, ხოლო მეორე კანდიდატმა რ----- თ-----მ თანხმობა განაცხადა მეორე და მესამე სართული სამუშაოების დაფინანსებაზე.

3.1.2. აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.4. პუნქტში სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ამხანაგობის კრების მოწვევა და ჩატარება კანონის მოთხოვნათა დაცვით არ განხორციელებულა. აპელანტი აღნიშნავს, რომ კრება მოწვეული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით კრებას ესწრებოდა თავად მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელიც, რასაც არც თავად მოსარჩელე მხარე უარყოფს. უფრო მეტიც, მოსარჩელე მხარის მოწვეულმა ერთ-ერთმა მოწმემ განაცხადა, რომ სადავო საკითხის შესახებ მას არაფერი გაუგია სხდომაზე არსებული ხმაურის გამო. აპელანტის მითითებით საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის მოწმეთა ჩვენებით დგინდება, რომ ბ-- ძ-----ს 09.04.2016 წ. კრება ჩატარდა და ის გადაწყვეტილებაუნარიანი იყო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება

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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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 საქმეზე.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. უდავოა, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი 02.08.2016წ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ჩ-----ის რაიონის გამგეობის წერილიდან და ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“ ოცდათერთმეტი წევრისგან შედგება. (ტ.1.ს.ფ. 37-49; 69-70)

4.1.2. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----ს“ 09.04.2016წ. ამხანაგობის კრება მოწვეული იყო კანონით დადგენილი წესით.

პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო საკითხების, მათ შორის 09.04.2016წ. კრების მოწვევის კანონიერების საკითხის გამოსარკვევად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაიკითხნენ მოწმეები. მოწმედ დაკითხულმა ა----- ქ-----მ განმარტა, რომ 09.04.2016წ. კრების მოწვევასთან დაკავშირებით განცხადება იყო გამოკრული... კრებას თავადაც დაესწო, კრებაზე დიდი რაოდენობით ხალხი იყო შეკრებილი... კრებაზე კიდევ ერთხელ დაისვა საკითხი სხვენის ნაწილი ჟ--- ს-----ს და ე-----ს შორის ვის

გადასცემოდა... გამოითქვა აზრი გადასცემოდა მას, ვინც მეტს გადაიხდიდა... (იხ. სხდომის ოქმი. 31.07.2017წ. 11:16:16-11:17:28) მოწმე გ----- წ-----ის განმარტებით სადარბაზოსთან უნახავს გამოკრული განცხადება კრების ჩატარებასთან დაკავშირებით, სადავო კრებამდე ერთხელ დაესწრო კიდევ ამხანაგობის კრებას, თუმცა მას შემდეგ კრებაზე დასწრების სურვილი აღარ გასჩენია.. (იხ. სხდომის ოქმი 31.07.2017წ. 11:58:31-11:58:33) მოწმე ჯ----- ა-----ის განმარტებით 09.04.2016წ. ამხანაგობის კრებას დაესწრო, კრება თავის მხრივ ძალიან ხმაურიანი იყო... კრებაზე დაისვა საკითხი აუქციონის წესით სხვენის გასხვისებასთან დაკავშირებით. (იხ. სხდომის ოქმი 31.07.2017წ. 12:10:09-12:10:12) მოწმე ს----- ჯ-----ის განმარტებით ამხანაგობის კრების ჩატარების თაობაზე ინფორმაცია გამოკრულია ხოლმე... 2016 წლის 09 ან 16 აპრილს ჩატარდა დიდი კრება სხვენის აუქციონის წესით გასხვისების თაობაზე... კრებაზე ჟ--- ს-----ის წარმომადგენელმა ითხოვა ვადა აუქციონის შესახებ საკითხის მარწმუნებელთან შეთანხმების მიზნით... ამის შემდეგ კიდევ ჩატარდა კრება, სადაც მოაწერა ხელი სხვენის რ----- თ-----სთვის გადაცემის თაობაზე.. (იხ. 31.07.2017წ. სხდომის ოქმი. 12:22:46; 12:28:41) გარდა ზემოაღნიშნულ მოწმეთა ჩვენებისა, რომლებიც მიუთითებენ როგორც 09.04.2016წ. კრების ჩატარების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნების და მასში მონაწილეობის (ა. ქ-----, ჯ. ა-----ი, ს. ჯ-----ი), ასევე ამხანაგობის კრებაზე ადრე მონაწილეობის მიღების შემდეგ კრებაზე დასწრების სურვილის არ არსებობის თაობაზე (გ. წ-----ე), სააპელაციო პალატას ბ-- „ბ-----ში” 09.04.2016წ. ამხანაგობის კრების კანონით დადგენილი წესით მოწვევის თაობაზე შინაგან რწმენას უქმნის ასევე კრებაზე ჟ--- ს-----ის, რომელიც მხარეთა მითითებით კრების ჩატარების მომენტისთვის ქვეყანაში არ იმყოფებოდა, წარმომადგენლის მეშვეობით მონაწილეობის მიღება.

4.1.3. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----ს” 09.04.2016წ. კრება კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩატარდა, კრებაზე განხილული იქნა ამხანაგობის საერთო ქონების, კერძოდ, სხვენის ნაწილის (65.50 კვ.მ.) გასხვისების საკითხი ისე, რომ სხვენის შეძენის მსურველ ამხანაგობის წევრ ორ კანდიდატს: რ----- თ-----ს და ჟ--- ს-----ს შორის უპირატესობა მიენიჭებოდა მას, ვინც ამხანაგობის საერთო ქონების (მესამე სადარბაზოს მე-2 და მე-3 სართულების შუშაბანდების) სარეაბილიტაციო სამუშაოების საწარმოებლად უფრო მეტ თანხას გადაიხდიდა.

წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.1.2 პუნქტით სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----ს” 09.04.2016წ. ამხანაგობის კრება მოწვეული იყო კანონით დადგენილი წესით. მხედველობაშია მისაღები, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმედ დაკითხულმა პირებმა: ა----- ქ-----მ, ჯ----- ა-----მა და ს----- ჯ-----მა, რომლებიც თავის მხრივ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----ს”

09.04.2016წ. ამხანაგობის კრებას ესწრებოდნენ, დაადასტურეს ფაქტი მაზსედ, რომ კრებაზე დაისვა საკითხი სხვენის ნაწილის გასხვისების თაობაზე იმ პირობით, რომ სხვენის შეძენის მსურველი ამხანაგობის ორი წევრიდან, რომელთა შორისაც იყვნენ ჟ--- ს-----ი და რ----- თ-----, სხვენი საკუთრებაში გადაეცემოდა მას, ვინც ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის სარეაბილიტაციო სამუშაოების (მესამე სადარბაზოს მე-2 და მე-3 სართულების შუშაბანდების) საწარმოებლად, მეტ თანხას გადაიხდიდა. აღსანიშნავია, რომ მოწმეებმა ასევე მიუთითეს სხვენის ნაწილის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე კრებაზე გაჟღერებული პირობების შესახებ ინფორმაციის ერთ-ერთი კანდიდატის - ჟ--- ს-----ისთვის, (რომელიც სხდომაზე წარდგენილი იყო წარმომადგენლის მეშვეობით), მიწოდების მიზნით მისი წარმომადგენლისთვის გარკვეული ვადის მიცემის შესახებ. მოწმეებმა ასევე მიუთითეს სხდომაზე დამსწრე საზოგადოების მრავალრიცხოვნების და იქ არსებული ხმაურის შესახებ. (იხ. სხდომის ოქმი 31.07.2017წ. 11:17:28; 11:39:52; 11:41:09; 12:10:09-12:10:12; 12:22:46; 12:28:41) სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვისას ჟ--- ს-----ის წარმომადგენელმა დაადასტურა ბ-- „ბ-----ს“ სადავო კრების ოქმში (რომელიც 20.04.2016 წელს შედგენია, როგორც 09.04.2016წ. კრების ოქმის გაგრძელება) ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ მითითებული გარემოება მასზედ, რომ ჟ--- ს-----ის წარმომადგენელი ი----- (რომელიც ჟ--- ს-----ის სახელით 09.04.2016წ. კრებას ესწრებოდა და რომელმაც ამ უკანასკნელისთვის 09.04.2016წ. კრებაზე გაჟღერებული პირობების შესახებ ინფორმაციის მიწოდების მიზნით გარკვეული ვადა ითხოვა) 19.04.2016 წელს დაუკავშირდა ამხანაგობის თავმჯდომარეს ა----- გ-----ს და ამ უკანასკნელს ჟ--- ს-----ის გადაწყვეტილების შესახებ აცნობა, კერძოდ, ამხანაგობის თავმჯდომარეს აცნობა, რომ ჟ--- ს-----ი ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სხვენის ნაწილის მისთვის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ მხოლოდ მესამე სართულის სარეაბილიტაციო სამუშაოებისთვის საჭირო ხარჯებს გაიღებდა. (იხ. 05.02.2019წ. სხდომის ოქმი 16:01:57-16:03:34; 16:21:10)

გათვალისწინებით იმისა, რომ 1. 09.04.2016წ. კრების დღის წესრიგს და კრებაზე განხილულ საკითხს წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სხვენის ნაწილის (65.50 კვ.მ.) ამხანაგობის ორი წევრიდან (რ----- თ----- და ჟ--- ს-----ი) ერთ-ერთისთვის, კერძოდ, იმ წევრისთვის საკუთრებაში გადაცემა, რომელიც ამხანაგობის საერთო სიკეთის გაუმჯობესების მიზნით უფრო მეტ თანხას გადაიხდიდა, 2. აღნიშნული პირობის მარწმუნებელისთვის გაცნობის და მისი გადაწყვეტილების შესახებ ამხანაგობისთვის ინფორმაციის მიწოდების მიზნით ი-----ს, როგორც ჟ--- ს-----ის წარმომადგენელს მიეცა ვადა, რომელმაც ამხანაგობის თავმჯდომარეს 19.04.2016 წელს აცნობა მარწმუნებლის გადაწყვეტილების შესახებ, რომლის თანახმად ის გამოთქვამდა თანხმობას, ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სხვენის ნაწილის მისთვის გადაცემის სანაცვლოდ მხოლოდ მესამე

სართულის სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარებისთვის საჭირო თანხის გადახდის შესახებ, მიუხედავად ჟ--- ს-----ის წარმომადგენლის მიერ ამხანაგობის თავმჯდომარისთვის ჟ--- ს-----ის გადაწყვეტილების შესახებ ამხანაგობის თავმჯდომარისთვის ინფორმაციის 19.04.2016 წელს მიწოდებისა, იმ პირობებში, როდესაც 09.04.2016 წლის სხდომაზე უკვე განხილულ საკითხს წარმომადგენდა სხვენის ნაწილის ამხანაგობის ორი წევრიდან ერთ-ერთისთვის, კერძოდ, მისთვის გადაცემა ვინც ამხანაგობის სასარგებლოდ მეტ თანხას გადაიხდიდა, სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ რ----- თ-----ს სადავო სხვენზე (65.50 კვ.მ.) საკუთრების უფლება ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, კერძოდ, მესამე სადარბაზოს მე-2 და მე-3 სართულის სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარებისთვის საჭირო თანხის გადახდის სანაცვლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ს“ 09.04.2016წ. კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გადაეცა.

4.1.4. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მასზედ, რომ რ----- თ-----ს სადავო სხვენზე (65.50 კვ.მ.) საკუთრების უფლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ს“ 09.04.2016წ. კრების #2 ოქმის საფუძველზე გადაეცა.

ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.05.2016 წლის გადაწყვეტილებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საიდანაც ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა რ----- თ-----ს წარმომადგენლის მიერ ქ-----ში მდებარე 65.50 კვ.მ. სხვენის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, ამხანაგობის კრების ოქმი და აზომვითი ნახაზი ხარვეზიანად მიიჩნია იმაზე მითითებით, რომ წარდგენილი დოკუმენტებიდან არ ირკვეოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სხვენი ხომ არ მოიცავდა რ----- თ-----ს სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით უკვე რეგისტრირებულ 42.38 კვ.მ. სხვენს, აღნიშნულის გათვალისწინებით, სარეგისტრაციო სამსახურის 30.05.2016წ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს მიეცა ვადა გადაწყვეტილებაში მითითებული ხარვეზის ამხანაგობის კრებაზე ხმათა 2/3 მიღებული კრების ოქმის წარდგენით აღმოფხვრის შესახებ. სააპელაციო პალატა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების ლოგიკური და შინაარსობრივი ანალიზის და იმ გარემოებების მხედველობაში მიღებით, რომ 1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ს“ 09.04.2016 წელს გამართულ კრებაზე განხილული იქნა საკითხი ამხანაგობის ორი წევრიდან ერთ-ერთისთვის სხვენის ნაწილის აუქციონის წესით საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, 2. 19.04.2016 წელს ამხანაგობის თავმჯდომარეს მოსარჩელე ჟ--- ს-----ის წარმომადგენლის ი-----ს მიერ ეცნობა მისი მარწმუნებლის გადაწყვეტილების შესახებ, რომლის თანახმადაც ის გამოხატავდა ნებას სხვენის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ მხოლოდ მესამე სართულის

რეაბილიტაციისთვის საჭირო თანხის გაღებაზე, მაშინ როდესაც რ----- თ-----ს გამოვლენილი ჰქონდა ნება მე-2 და მე-3 სართულების სარეაბილიტაციო სამუშაოებისთვის საჭირო თანხის გაღების შესახებ, რაც მას უკვე აუქციონში გამარჯვებულად და შესაბამისად სხვენის საკუთებაში გადაცემაზე/მიღებაზე უფლებამოსილ პირად აქცევდა, სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ რ----- თ-----ს სადავო სხვენზე საკუთრების უფლება 09.04.2016წ. კრების ოქმი #1 -ით გადაეცა, სარეგისტრაციო სამსახურის 30.05.2016წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე შედგენილი კრების ოქმი #2-ით კი დაზუსტდა, რომ რ----- თ-----სთვის 09.04.2016წ. კრების ოქმი #1-ით საკუთრებაში გადაცემული სხვენი მის სახელზე უკვე რეგისტრირებულ სხვენს არ ფარავდა. აღნიშნული გარემოებები კი იძლევა დასკვნის საფუძველს მასზედ, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ს“ 09.04.2016წ. #1 და #2 კრების ოქმები თავისი შინაარსით ერთ მთლიანობას, ერთიან დოკუმენტს წარმოადგენს, რადგან როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.05.2016წ. გადაწყვეტილებიდან ირკვევა, რ----- თ-----სთვის სადავო სხვენის სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებზე ხარვეზის დადგენის საფუძველს მხოლოდ ის გარემოება წარმოადგენდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 09.04.2016წ. კრების ოქმიდან აზომვით ნახაზთან ერთად არ ირკვეოდა, წარდგენილ დოკუმენტებში მითითებული 65.50 კვ.მ. ფართის სხვენი ხომ არ ფარავდა საჯარო რეესტრში განმცხადებლის სახელზე უკვე რეგისტრირებულ 42.38 კვ.მ ფართის სხვენს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან რ----- თ-----სთვის ხარვეზის დადგენის და შესაბამისად, ამხანაგობა „ძ-----ს“ მიერ კრების ოქმი #2-ის მიღების წინაპირობას წარმოადგენდა არა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში (09.04.2016წ. კრების ოქმი #1) რ----- თ-----სთვის სხვენის საკუთრების გადაცემაზე ამხანაგობის წევრების მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლი, არამედ წარდგენილ დოკუმენტებში იმ გარემოების მიუთითებლობა, რომ რ----- თ-----სთვის საკუთრებაში გადაცემული 65.50 კვ.მ. სხვენი არ ფარავდა მის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით უკვე რეგისტრირებულ 42.38 კვ.მ სხვენს.

4.1.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის 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 განსხვავებული კვორუმი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტების თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს წესდება, რომელშიც განისაზღვრება: ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების წესები; ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისების, გაქირავების, იჯარით გაცემის, დაგირავების, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლების სხვა პირებისათვის გადაცემის წესები.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები სადავოდ არ ხდიან, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი 09.04.2016წ. კრების ოქმიდანაც ირკვევა, რომ სადავო სხვენი არც რ-----თ-----ს და არც ჟ---ს-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არ ყოფილა. წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.1.3 პუნქტით სააპელაციო პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ს“ 09.04.2016წ. კრებაზე განხილული იქნა ამხანაგობის საერთო ქონების, კერძოდ, სხვენის ნაწილის გასხვისების საკითხი ისე, რომ სხვენის შეძენის მსურველ ამხანაგობის წევრ ორ კანდიდატს: რ-----თ-----ს და ჟ---ს-----ს შორის უპირატესობა მიენიჭებოდა მას, ვინც ამხანაგობის ქონების (მესამე სადარბაზოს მე-2 და მე-3 სართულების შუშაბანდების) სარეაბილიტაციო სამუშაოების საწარმოებლად უფრო მეტ თანხას გადაიხდიდა. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მიუხედავად კრების დღის წესრიგისა, რომლის მიხედვითაც კრებაზე განსახილველ საკითხს არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების მფლობელობის ფაქტობრივი მდგომარეობის დადასტურება, არამედ სხვენის აუქციონის წესით გასხვისება და მასთან დაკავშირებული საკითხის განხილვა წარმოადგენდა, ამხანაგობამ, მისმა წევრებმა მიიღეს გადაწყვეტილება კრებაზე განსახილველი საკითხის ხმათა 2/3-ით გადაწყვეტის შესახებ. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული გარემოება ამხანაგობის მიერ 09.04.2016წ. კრების დღის წესრიგით გათვალისწინებულ საკითხებზე გადაწყვეტილების ხმათა 2/3-ით მიღების შესახებ მოსარჩელის მხრიდან სადავო არ გამხდარა არც თავად ამხანაგობის კრებაზე და არც აღნიშნული კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელით. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე ჟ---ს-----ი სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობას იმაზე მითითებით მოითხოვდა, რომ კრება მოწვეული არ ყოფილა კანონით დადგენილი წესით, ამასთან, კრების ოქმზე ხელმომწერ პირებს მასზე ხელმოწერის უფლებამოსილება არ გააჩნდათ, რადგან ისინი ამხანაგობის წევრებს არ წარმოადგენდნენ. ამდენად,

მიუხედავად იმისა, რომ სადავო კრებაზე ხმების 2/3-ით მიღებული გადაწყვეტილებით განიკარგა ამხანაგობის საერთო ქონება, რომელიც ამხანაგობის არც ერთი წევრის, მათ შორის არც რ----- თ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში არ ყოფილა, იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული საკითხი ამხანაგობის წევრების მითუმეტეს მოსარჩელე ჟ--- ს-----ის მიერ სასამართლოში წარდგენილი სარჩელით სადავო არ გამხდარა, სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ამხანაგობის წევრები, მიუხედავად ამხანაგობის წესდების არ არსებობისა, მათი კონკლუდენტური მოქმედებით, ამხანაგობის საერთო ქონების, კერძოდ, სადავო სხვენის ხმათა 2/3 -ით გასხვისების წესზე შეთანხმდნენ.

4.1.6. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ს“ სადავო კრების ოქმი ხელმოწერილია გადაწყვეტილების მისაღებად ხმის უფლების მქონე ამხანაგობის წევრთა 2/3 -ის მიერ.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მხარე სადავოდ ხდის 09.04.2016წ. კრების ოქმზე ხელმომწერი პირების: თ----- მ-----ის, ლ--- ლ-----ის, თ----- მ-----ის და ლ--- მ-----ის უფლებამოსილებას, ამასთან განმარტავს, რომ მ----- ბ-----ის, ი----- ჭ-----ის და ი----- ხ-----ს წერილობითი თანხმობები, რომლითაც მათ ამხანაგობის საერთო ქონების გასხვისების ნება გამოავლინეს, არ შეიძლება ჩაითვალოს რ----- თ-----სთვის სადავო სხვენზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე თანხმობად და შესაბამისად, კრების ოქმზე ხელმოწერად.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საქმეში წარმოდგენილ მ----- ბ-----ის, ი----- ჭ-----ის და ი----- ხ-----ს ხელწერილებზე, სადაც ისინი გამოხატავენ ნებას სხვენში არსებული თავისუფალი ფართის ამხანაგობის იმ წევრზე გასხვისების შესახებ, რომელიც ამხანაგობის სასარგებლოდ (სარეაბილიტაციო სამუშაოების საწარმოებლად) მეტ თანხას გადაიხდიდა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ს“ 09.04.2016წ. კრებაზე სადავო სხვენის გასხვისების მიზნით ამხანაგობის წევრებს შორის აუქციონის გამოცხადების და საბოლოოდ სხვენის ამხანაგობის იმ წევრისთვის საკუთრებაში გადაცემის გათვალისწინებით, რომელმაც ამხანაგობის სასარგებლოდ სხვენის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ ამხანაგობის მეორე წევრთან შედარებით მეტი თანხის გადახდის ვალდებულება იკისრა, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ----- ბ-----ის, ი----- ჭ-----ის და ი----- ხ-----ს მიერ სადავო ხელწერილებში წერილობით გამოხატული ნება, თავად აღნიშნული ხელწერილების ლოგიკური ახსნა-განმარტების და იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ სხვენის ნაწილზე საკუთრების უფლება ამხანაგობის სასარგებლოდ უფრო მეტი თანხის გადახდის ვალდებულების მქონე პირს გადაეცა, მიჩნეული უნდა იქნეს კრებაზე

მიღებული გადაწყვეტილების მხარდაჭერად და შესაბამისად, ამ უკანასკნელთა მხრიდან მასზე ხელმოწერად. რაც შეეხება, თ----- მ-----ეს (#10), ლ--- ლ-----ის (#21), თ----- მ-----ის (#25), ე. მ-----ის (#27) და თ----- კ-----ის (#26) ხელმოწერებს, ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საჯარო რეესტრის ამონაწერზე, საიდანაც ირკვევა, რომ დ-----ში ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულია ექვსი ერთეული ურავი ქონება, საკუთრების წარმოშობის საფუძველს 07.07.2015წ. ჩუქების ხელშეკრულებები წარმოადგენს. (ტ.1.ს.ფ. 40-42) მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ თ----- მ-----ე ა-----ის დედაა.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. **თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.**

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით დასტურდება, რომ ა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით ექვსი ერთეული უძრავი ქონება ირიცხება, სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ა-----ეს, როგორც ამხანაგობის წევრს ამხანაგობაში მისი ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმების რაოდენობა გააჩნდა. ამ მიმართებით მხედველობაშია მისაღები ის უდავო გარემოება, რომ თ----- მ-----ე, რომელიც სადავო კრების ოქმს მე-10 ნომრად აწერს ხელს ა-----ის დედაა. სადავო ოქმზე ა-----ის და თ----- მ-----ის მიერ ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად შესრულებული ხელმოწერების, ამხანაგობაში ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ბინათა რაოდენობის და იმ უდავო გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ აღნიშნული პირები ოჯახის წევრებს წარმოადგენენ, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ ა-----ემ სადავო კრებაზე ორი დამოუკიდებელი ხმის უფლებით ისარგებლა, საიდანაც ერთი განახორციელა პირადად, ხოლო მეორე წარმომადგენლის თ----- მ-----ის მეშვეობით. რაც შეეხება ჟ--- ს-----ის წარმომადგენლის მითითებას მასზედ, რომ კრების ოქმზე 21-ე ნომრად მითითებულ ლ--- ლ-----ს, კრების ოქმზე ხელმოწერით გამოხატული აქვს არა სხვენის გასხვისების, არამედ ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევის ნება, თავად 09.04.2016წ. კრების დღის წესრიგის და იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ ლ--- ლ-----ი ხელმოწერასთან ერთად არ აკეთებს კონკრეტულ დათქმას კრების ოქმით განსაზღვრული საკითხისგან განსხვავებულ საკითხზე ნების გამოვლენის თაობაზე, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მხარის ახსნა-განმარტებას, რომელსაც არ დაეთანხმა მისი მოწინააღმდეგე მხარე, რომ სადავო კრების ოქმზე ხელმოწერით ლ--- ლ-----ს სხვენის გასხვისების ნება არ გამოუვლენია. რაც შეეხება თ----- მ-----ის (#25),

მ-----ის #27) და თ----- კ-----ის (#26) ხელმოწერებს, ამ მიმართებით პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ ხელმოწერები შესრულებულია ამ უკანასკნელთა ოჯახის წევრების მიერ, საგულისხმოა, რომ აღნიშნულ ფაქტს, არ უარყოფს არც თავად მოსარჩელე მხარე, თუმცა ეს უკანასკნელი სადავოდ ხდის უფლებამოსილი პირების (ამხანაგობის წევრების) მიერ კრების ოქმზე ხელმომწერი პირებისთვის ხელმოწერის უფლების მინიჭების ფაქტს. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება მოსარჩელე მხარის მიერ დასახელებული გარემოება, რომ კრების ოქმზე თ----- მ-----ის, მ. კ-----ის და მ-----ის სახელით ხელმომწერ პირებს ხელმოწერის უფლებამოსილება არ გააჩნდათ. სამოქალაქო საპროცესო სამართალში არსებული მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტიდან გამომდინარე, მტკიცების ტვირთი უნდა განაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ვალდებულება, რომელთა მტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია, ანუ მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. განსახილველ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთის ობიექტური განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე კრების ოქმზე ა. მ-----ის, თ----- მ-----ის, მ. კ-----ის და მ-----ის ნაცვლად ხელმომწერი პირების უფლებამოსილების არარსებობის მტკიცების ტვირთი მითუმეტეს, რომ არ დასტურდება თავად წარმოდგენილი პირების მიერ მათი სახელით ნების გამოვლენასთან დაკავშირებით რაიმე პრეტენზიის გაცხდების ფაქტი, მოსარჩელეს ეკისრებოდა. საბოლოოდ, გათვალისწინებით იმისა, რომ ამ მიმართებით მოსარჩელის მხრიდან არც ერთი სამართლებრივად ვარგისი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა, ამასთან, უდავოა, რომ სადავო კრებას მოსარჩელე მხარე თავადაც წარმომადგენლის მეშვეობით ესწრებოდა, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ჟ--- ს-----ის წარმომადგენლის მითითებას მასზედ, რომ თ. მ-----ის, მ-----ის და თ.კ-----ის სახელით მათი ოჯახის წევრებს, როგორც მათ წარმომადგელებს კრების ოქმზე ხელმოწერის და შესაბამისად, გადაწყვეტილების მისაღებად ხმის მიცემის უფლებამოსილება არ გააჩნდათ. სააპელაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს ჟ--- ს-----ის წარმომადგენლის მითითებას, რომ მ-----ს სადავო კრების გამართვის პერიოდისთვის ამხანაგობაში საკუთრება და შესაბამისად გადაწყვეტილების მისაღებად ხმის მიცემის უფლება არ გააჩნდა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საქმეში წარმოდგენილ ამონაწერზე საჯარო რეესტრიდან, საიდანაც ირკვევა, რომ მ-----ს დ-----ში 15.01.2016წ. უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ტ----- ჯ-----თან ერთად უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება გააჩნია. (ტ.1.ს.ფ. 45) აღსანიშნავია, რომ როგორც საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით ირკვევა, ტ----- ჯ-----ის სახელზე გარდა ზემოაღნიშნული თანასაკუთრების უფლებისა, თანასაკუთრების უფლებით ასევე ირიცხება 14 კვ.მ სარდაფზე თანასაკუთრების

უფლებაც. ამდენად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად, როგორც მ-----ს, ასევე ტ----- ჯ-----ს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად ხმის უფლება გააჩნდათ, რადგან მათ, როგორც ერთობლივად, ასევე ტ----- ჯ-----ს მისგან დამოუკიდებლად საკუთრებაში უძრავი ქონება გააჩნდა.

საბოლოოდ, საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლიობაში შეფასებით სააპელაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელემ მისთვის კანონით დაკისრებული მტკიცების ტვირთი ვერ დასძლია, მან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----ს“ 09.04.2016წ. კრების ოქმის ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი ვერ დაადასტურა. რაც შეეხება მოპასუხეს (აპელანტს), მან მტკიცების ტვირთის სამართლიანი განაწილების პირობებში შეძლო იმგვარი საპირწონე მტკიცებულებათა წარმოდგენა, რომლებმაც ჟ--- ს-----ის მიერ განვითარებული მსჯელობა ეჭვქვეშ დააყენა და სასამართლოს შეუქმნა დასაბუთებული ვარაუდი სადავო კრების ოქმის კანონიერების შესახებ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. 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.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ რ----- თ-----ს და ბ-- „ძ-----ს“ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარს შეადგენს გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით რ----- თ-----ს და ბ-- „ძ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ჟ--- ს-----ს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში რ----- თ-----ს და ბ-- „ძ-----ს“ სასარგებლოდ 150 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს.

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ბ-- „ძ-----ს“ და რ---- თ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ჟ--- ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ჟ--- ს-----ს რ---- თ-----ს და ბ-- „ძ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 150 ლარის გადახდა სააპელაციო საჩივარზე აპელანტების მიერ გაწეული სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში;
5. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/

/ვანო წიკლაური

მოსამართლეები:

/

/ნათია გუჯაბიძე

/გოდერძი

გიორგიშვილი/