



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №28/2864-18
2018 წელი**

**5 დეკემბერი,
ქ. თბილისი**

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ნატალია ნაზლაიძე
მოსამართლეები – მაია სულხანიშვილი, ირაკლი ბონდარენკო**

სხდომის მდივანი – მაკა ბუილლიშვილი

**აპელანტი - ე-----ე
წარმომადგენელი - ვ-----ე**

**მოწინააღმდეგე მხარე - ი-----ე
წარმომადგენელი - ე-----ი**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ძირითად
სარჩელში) კრების ოქმის ბათილად ცნობა (შეგებებულ სარჩელში)

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან ე-----ის საკუთრებაში
არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე - ქალაქი თბილისი, დ-----
-----ის კუთვნილი ნახევარსარდაფი 2--- კვ.მ (ს/კ 0-----), გამოთხოვა და

მესაკუთრე ე-----ისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- 2016 წლის 02 ივნისის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც ე-----ემ საკუთრებაში აღრიცხა უძრავი ქონება, მდებარე, ქალაქი თბილისი, დ----- ნახევარსარდაფი, ფართით 2--- კვ.მ (ს/კ 0-----) და საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილების განხორციელება; ბმა „----- 2016 წლის 13 მაისის #- კრების ოქმის ბათილად ცნობა, რომლითაც ე-----ეს დაუდასტურდა შპს „ა----- -- მიერ აზომვით ნახაზზე ასახული ნახევარსარდაფის 6-- კვ.მ. ფართის ფლობის ფაქტი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილებით ე-----ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა; ი-----ის შეგებებული სარჩელი ბმა „----- 2016 წლის 02 ივნისის #- კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- 2016 წლის 02 ივნისის კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც ე-----ემ საკუთრებაში აღრიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, დ----- ნახევარსარდაფი, ფართით 2--- კვ.მ; დადგინდა, რომ შესაბამისი ცვლილება განხორციელდეს საჯარო რეესტრში (ს/კ 0-----); ი-----ის შეგებებული სარჩელი ბმა „----- 2016 წლის 13 მაისის #- კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ე-----ემ სააპელაციო საჩივრით და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

4.1. აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილებაში არასწორად არის მითითებული, რომ ბმა „ნ----- არის ე-----ის მოპასუხე, მაშინ როდესაც რეალურად ბმა „ნ----- არის ი-----ის მოპასუხე. აპელანტის მოსაზრებით, აღნიშნული ფაქტობრივი შეცდომა მიუთითებს მასზე, რომ სასამართლოს მიერ დავის არსი სრულყოფილად არ არის გააზრებული.

4.2. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ მოწმე მ-----ის ჩვენების ის ნაწილი, სადაც მოწმე

მიუთითებს, რომ 1974 წლიდან ფლობდა როგორც 6-- კვ.მ ნახევარსარდაფს, ისე 2--- კვ.მ ნახევარსარდაფს, რომელიც განთავსებული იყო თავის საკუთრებაში (ამჟამად ე-----ის საკუთრებაში) არსებული ბინის ქვემოთ. 2010 წელს კი, როდესაც მან საქართველო რამდენიმე თვით დატოვა, დაბრუნებულს 2--- კვ.მ ნახევარსარდაფის კედელი ამოშენებული დახვდა და აღნიშნული ფართი უკანონო მფლობელობაში აღმოჩნდა. მოწმის აღნიშნული ჩვენებით დასტურდება, რომ 2007 წლამდე ის მართლზომიერად ფლობდა სადავო ნახევარსარდაფს და მოსარჩელე ე-----ე ამის შესახებ ბინის შეძენის დროს ინფორმირებული იყო. შესაბამისად, სასამართლომ არაწორად მიიჩნია მოწმის ჩვენების აღნიშნული ნაწილი საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ.

4.3. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ ე-----ის წერილობითი შუამდგომლობა, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ორგანოებიდან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- N- და N- კრების ოქმების გაყალბების ფაქტის დადგენის შესახებ ჩატარებული მოკლევის შედეგების გამოთხოვის თაობაზე. სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა აღნიშნული შუამდგომლობის შესახებ. მითითებული შუამდგომლობის განხილვა დაეხმარებოდა სასამართლოს იმის დადგენაში, ჩატარდა თუ არა ბმა „----- კრებები და ამხანაგობის წევრები რა აზრს აფიქსირებდნენ ე-----ის მიერ ნახევარსარდაფების საკუთრებაში აღრიცხვასთან დაკავშირებით.

4.4. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- 2016 წლის 13 მაისისა და 2016 წლის 02 ივნისის კრებების კანონით დადგენილი წესით მოწვევისა და ჩატარების ფაქტი. შეგებებული სარჩელის ავტორს არც ერთი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ კრება არ ჩატარებულა.

4.5. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილ სადავო გარემოებად ის, რომ მოწმე მ-----ის ჩვენებით, მოსარჩელემ იცოდა, რომ ნახევარსარდაფის ნაწილი 2--- კვ.მ. ამოშენებული იყო და არ იმყოფებოდა მოპასუხის მფლობელობაში, რადგან მოწმემ განმარტა, რომ მისი საქართველოში არყოფნისას შეგებებული სარჩელის ავტორმა უკანონო მფლობელობაში მოაქცია ნახევარსარდაფი.

4.6. სასამართლომ ისე გააუქმა ბმა „----- 2016 წლის 02 ივნისის N- კრების ოქმი, რომ აღნიშნული კრების თავმჯდომარისთვის არ მოუსმენია.

4.7. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ ის გარემოება, რომ მოპასუხე მხარემ (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) 2018 წლის 5 თებერვლის სხდომაზე, მართალია, იშუამდგომლა მოწმის სახით ქ-----ის დაკითხვის შესახებ, რომელიც ბმა „----- ამხანაგობის წევრია, თუმცა ამ ერთადერთი მოწმის წარმოდგენაც ვერ უზრუნველყო სასამართლო სხდომაზე.

4.8. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ ის გარემოება, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე სადავო ნახევარსარდაფზე (2---კვ.მ) უკანონო მფლობელობას ახორციელებს. სასამართლომ არ იმსჯელა და არ შეაფასა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი. იმ შემთხვევაში, თუ ძალაში დარჩება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, სასამართლო ხელს შეუწყობს უკანონო მფლობელობის გაგრძელებას. ი-----ემ ვერც თავდაპირველად და ვერც შემდგომში, ვერ მოახერხა სადავო ფართის დარეგისტრირება, ვინაიდან ის უკანონოდ იყო შეჭრილი აღნიშნულ ფართში და მას ვერ ექნებოდა ამხანაგობის მხარდაჭერა. ამრიგად, მას არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი, ი-----ეს კრების ოქმის ბათილობა ესაჭიროება მხოლოდ ფართის უკანონოდ მფლობელობის გასაგრძელებლად.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 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.

6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, 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.

7. განსახილველ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

8. პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე, ქალაქი თბილისი, მ----- კვ.მ და ნახევარსარდაფი 3---- კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ე-----ის სახელზე; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 25/04/2016 წ. **ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- კრების ოქმი #-, #-----, დამოწმების თარიღი 13/05/2016;**

**ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- კრების ოქმი #-, #------, დამოწმების
თარიღი 02/06/2016.**

8.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების მდებარე - ქალაქი თბილისი, მა----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #----- 1---- კვ.მ მესაკუთრეთა ი-----ე.

8.3. 2016 წლის 26 ოქტომბერს ე-----ემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს მოპასუხე ი-----ის მიმართ და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე, ქალაქი თბილისი, დ-----ის კუთვნილი ნახევარსარდაფის (2--- **კვ.მ** ს/კ 0-----) ი-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და მესაკუთრისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა მოითხოვა.

8.4. მოპასუხე ი-----ემ სარჩელი არ ცნო და შეგებებული სარჩელით სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- #- და #- კრების ოქმების) ბათილად ცნობა მოითხოვა. მოპასუხე ი-----ის განმარტებით, მან ქ.თბილისი, დ-----ში, 2010 წლის 19 ივლისს, 1-- კვ.მ კომერციული ფართი (ს/კ N-----) შეიძინა, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც არის სადავო ნახევარსარდაფი (2--- კვ.მ). იგი აღნიშნული ნახევარსარდაფით სარგებლობს შეძენის დღიდან და მასში მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ მის საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართის გავლით. სადავო უძრავი ქონების საკუთრების საფუძვლად მითითებული კრების ოქმები შედგენილია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. კერძოდ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- მიერ 2016 წლის 13 მაისისა და 2016 წლის 02 ივნისის კრებები საერთოდ არ ჩატარებულა, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

9. ამდენად, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ვინდიკაციურ სარჩელს მოპასუხემ დაუპირისპირა შეგებებული სარჩელი, რომლითაც სადავოდ გახდა სადავო უძრავი ქონების მიმართ საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერება.

10. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „----- 2016 წლის 02 ივნისის კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც ე-----ემ საკუთრებაში აღირიცხა უძრავი ქონება, მდებარე, ქალაქი თბილისი, დ----- ნახევარსარდაფი, ფართით 2--- კვ.მ (ს/კ 0-----), რასაც არ ეთანხმება აპელანტი და მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეფუძნება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების არასწორ სამართლებრივ შეფასებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განსახილველ შემთხვევაში, **სააპელაციო პალატის კვლევისა და შეფასების საგანს წარმოადგენს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- 2016 წლის 02 ივნისის კრების ოქმის კანონიერების საკითხი.**

11. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო პრეტენზიას და მიაჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- 2016 წლის 02 ივნისის კრების ოქმის მართლზომიერება საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება. კერძოდ:

11.1. „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.

11.2. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

11.3. „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.**

11.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების მოწვევასა და ჩატარებაზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესი

ვრცელდება იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებებს ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. **მოცემულ შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას წესდება არ აქვს და უნდა გავრცელდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.**

11.5. პალატა განმარტავს, რომ „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 ეკისრება მოპასუხე მხარეს, განსახილველ შემთხვევაში - ე-----ეს.**

11.6. სამოქალაქო კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე სასამართლო მტკიცებულებათა შეფასებას 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 თავისუფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლოს 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 ერთობლივად აანალიზებს მტკიცებულებებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეულის ვარგისიანობისა და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე.

11.7. პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- 2016 წლის 02 ივნისის კრებაზე ამხანაგობის წევრთა 2/3 ნაწილის

დასწრების ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად ვერ გამოდგება მხოლოდ კრების ოქმის სიტყვიერი ჩანაწერი, რომ მას ამხანაგობის წევრთა 2/3 ესწრებოდა. პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელის მოპასუხე მხარემ, მისი მტკიცების ფარგლებში, სამოქალაქო საქმეთა პალატას ვერ წარუდგინა რელევანტური მტკიცებულებები (მაგ. წერილობითი შეტყობინება ამხანაგობის კრების მოწვევის შესახებ, კრების ოქმზე ხელმოწერა და ა.შ.), რაც სადავო კრებაზე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის დასწრების ფაქტს სარწმუნოდ დაადასტურებდა. პალატა ყურადღებას მიაქცევს ბმა „----- თავმჯდომარის ნ-----ის განმარტებას, რომლის თანახმადაც იგი ამხანაგობის თავმჯდომარეა 2009 წლიდან და როგორც მისთვის ცნობილია, 2--- კვ.მ ნახევარსარდაფი მოსარჩელე ე-----ის სარგებლობაში არ ყოფილა. მისივე განმარტებით, 2016 წლის 02 ივნისის საერთო კრება მას არ მოუწვევია, უფრო მეტიც, იგი აღნიშნული კრების შესახებ ინფორმირებულიც არ ყოფილა.

12. სააპელაციო პალატა მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესზე, რომლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

13. პალატა განმარტავს, რომ ამხანაგობის კრების ოქმი, თავისი არსით, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას. შესაბამისად, ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებები.

14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

15. განსახილველ შემთხვევაში, პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----- 2016 წლის 02 ივნისის კრების ოქმით მიღებული გადაწყვეტილება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს ეწინააღმდეგება, რაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, აღნიშნული ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველია. აღნიშნული სამართლებრივი შედეგი კი ი-----ეს აქცევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული სადავო ნახევარსარდაფის მართლზომიერ მფლობელად, რაც სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადების თანახმად, ე-----ის ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

16. პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით

გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

17. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 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.

თავმჯდომარე:

ნატალია ნაზლაიძე

მოსამართლეები:
სულხანიშვილი

მაია

ირაკლი ბონდარენკო

