



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

საქმე №2ბ/3817-17

1- თებერვალი, 2019

წელი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით:
თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი, ამირან
ძაბუნაძე
სხდომის მდივა-- მაკა ბუილლიშვილი**

აპელანტი - რ----- ბ-----

წარმომადგენელი - ე----- მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ც----- გ-----

წარმომადგენელი - ხ----- გ-----, ნ--- ა-----

თავდაპირველი მოპასუხე - ბ-----

დავის საგა-- – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება-- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.04.2017წ. გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. დაკმაყოფილდა ც----- გ-----ს სარჩელი.

2. ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „----- 2----- კრების ოქმი N-- და სადავო ფართი დაუბრუნდა ამხანაგობას საკუთრებაში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ქონების, მდებარე ქ-----
-----, ფართი 1---- კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 0----
-----ის მესაკუთრეს წარმოადგენს რ---- ბ-----. საკუთრების უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ბმა „----- სადავო კრების
ოქმი N--.

2.2. სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში
არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ ბმა „----- 2----- N--
კრების ოქმის შესაბამისად, ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ ამხანაგობის წევრი
რ---- ბ----- ფლობდა შპს „----- 1----- აზომვით ნახაზზე ასახულ 1-
--- კვ.მ ფართის სათავსს და რომ აღნიშნული სათავსი წარმოადგენს მის
ინდივიდუალურ საკუთრებას. კრებას თავმჯდომარეობდა თ----- გ-----.
კრების ოქმზე თავმჯდომარის თ. გ-----ს ხელმოწერის ნამდვილობა
ნოტარიუსმა დაადასტურა 2----- კრების ოქმში მითითებულია, რომ
კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%, ხოლო გადაწყვეტილება
მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით. კრების ოქმი საჯარო
რეესტრს საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მიზნით წარედგინა 2-----
-----, 17:39 სთ-ზე.

სასამართლო აღნიშნულ კრების ოქმთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ 15
მაისის კრებაზე წარდგენილი იყო 2----- შედგენილი აზომვითი ნახაზი,
რაც სასამართლოს აზრით, შეუსაბამოა კრების გადაწყვეტილებასთან.

2.3. საქმეზე წარმოდგენილია სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრის
ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების
შესახებ ბმა „----- 2----- N-- კრების ოქმი, რომელსაც კვლავ
თ----- გ----- თავმჯდომარეობდა, დაზუსტდა ბუნკერის ადგილმდებარეობა
(ქ-----, მიწის ზემოთ ნაწილი) და მიეთითა,
რომ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 100%-ით.
აღნიშნულ ოქმშიც სათავსის ადგილმდებარეობა განსაზღვრულია შპს „-----
----- 1----- აზომვითი ნახაზით. კრების ოქმზე თ----- გ-----ს ხელმოწერის
ნამდვილობა ნოტარიუსმა დაადასტურა 2----- 2----- N--
კორექტირებული კრების ოქმი საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების
დარეგისტრირების მიზნით ი--- ბ-----ს მიერ წარედგინა 2----- 11:09
სთ-ზე.

2.4. ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ განმეორებით მოხდა ამხანაგობის
საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის/ფართის ინდივიდუალურ
საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ბმა „----- 2----- N--
კრების ოქმის შედგენა, სადაც აღნიშნულია, რომ კრებას ესწრებოდა
ამხანაგობის ყველა წევრი და რომ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა
ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად, ხოლო რ---- ბ-----ს კენჭისყრაში
მონაწილეობა არ მიუღია. კრების ოქმზე ხელმოწერის ნამდვილობა
ნოტარიუსმა დაადასტურა 2----- კორექტირებული კრების ოქმი N--
საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მიზნით ი--- ბ-----

-ს მიერ წარედგინა 2----- 1-:53 სთ-ზე.

2.5. ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის/ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ბმა „----- 2----- N-- კრების ოქმით, რომელსაც ამხანაგობის წევრთა 100% ესწრებოდა, განხილული იქნა შემდეგი საკითხი: 1---- კვ.მ. ფართის ბუნკერის, მდებარე ქ-----, რ----- ბ-----სთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა. ოქმს ერთვოდა შპს „----- -- 1----- აზომვითი ნახაზი. კრების ოქმში გაკეთდა შენიშვნა და აღინიშნა, რომ ამხანაგობა დ-----ს წევრები თანახმა არიან, რომ ბუნკერი 1---- კვ.მ მდებარე ქ----- გადაეცეს საკუთრებაში ამხანაგობის წევრ რ---- ბ-----ს, მცხ. დ-----ში. კრების ოქმზე ხელმოწერის ნამდვილობა ნოტარიუსმა დაადასტურა 2----- და კორექტირებული კრების ოქმი N-- საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მიზნით ი--- ბ-----ს მიერ წარედგინა 2----- ---, 1-:47 სთ-ზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად მტკიცების ტვირთი მხარეებს ეკისრებათ, მტკიცებულებას წარმოადგენს მხარეთა ახსნა- განმარტებები, ექსპერტიზის დასკვნები, წერილობითი და ნივთიერი მტკიცებულებები, გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სადავო ფართზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია გასაჩივრებული ბმა „----- კრების ოქმი N--, სადაც აღნიშნულია, რომ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%, ხოლო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად, ხმათა 100%-ის მიერ. სასამართლო მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მათ შორის მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტებით დადგენილად მიიჩნევა, რომ კრებას არ ესწრებოდა ამხანაგობის ყველა წევრი. კერძოდ, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს თავად კრების თავმჯდომარის - თ----- გ-----ს განმარტებაზე, რომელმაც აღნიშნა, რომ 239 მესაკუთრისგან შედგება ამხანაგობა, ხოლო სადავო კრებას კი ესწრებოდა მხოლოდ იმ სადარბაზოს მესაკუთრეები, სადაც ბუნკერი მდებარეობს, ვინაიდან სხვა სადარბაზოს მაცხოვრებლები არ იყვნენ დაინტერესებულნი სადავო სათავესით. შესაბამისად, ამხანაგობის თავმჯდომარემ თავადვე დაადასტურა ის ფაქტი, რომ კრების ოქმში არასწორად არის მითითებული დამსწრეთა და აქედან გამომდინარე გადაწყვეტილების მიმღები წევრების რაოდენობა.

მოპასუხემ ასევე დაადასტურა, რომ პირველი კრების შემდგომ, დანარჩენ სამ კრებაზე (ერთსადაიმავე დღეს ჩატარებულზე) წევრები აღარ მოუწვევია, რადგან დღის წესრიგი არ იცვლებოდა. სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ კრების ნებისმიერი გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს კრების მიერ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით :

2.6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინია-- სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში მე-5 მუხლის პირველი და მე-4 ნაწილის „დ“ პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ასევე წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინია-- სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა და--შნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ. რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის 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.

ზემოაღნიშნული კანონის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილით კი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ც----- გ----- არის სადავო კორპუსში ბინის მესაკუთრე და ფლობს ინდივიდუალურ საკუთრებას, რომლის ინტერესს წარმოადგენდა სადარბაზოში არსებული ბუნკერის მესაკუთრედ ცნობა, რაც ვერ განხორციელდა იმ მიზეზით, რომ სადავო N-- კრების ოქმის საფუძველზე მესაკუთრედ დარეგისტრირდა მოპასუხე რ----- ბ----- ---. სასამართლოს სხდომაზე დადგენილი იქნა, რომ რეალურად 2----- ოთხჯერ მოწვეული კრება არ ჩატარებულა და არც ერთი კრების შემთხვევაში არ ყოფილა დაცული კანონის დანაწესი კრების მოწვევასთან, დღის წესრიგთან და გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებით.

..ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, რომ კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოთ წერილობით. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს თავად კრების თავმჯდომარის და ი--- ბ-----ს განმარტებაზე, რომლებმაც დაადასტურეს, რომ წერილობით შეტყობინება არ ყოფილა, მოხდა მხოლოდ ერთ სადარბაზოში განცხადების გამოკვრა კრების ჩატარებამდე 2

კვირით ადრე, ხოლო ყველა მესაკუთრისგან მხოლოდ წერილობითი თანხმობები იქნა აღებული ი--- ბ-----ს მიერ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, 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 განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარე მიუთითებს ამხანაგობის წევრთა (ყველა წევრის) წერილობით თანხმობებზე რ----- ბ-----სთვის სადავო ფართის გადაცემასთან დაკავშირებით, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოსთვის მხარეს არ წარმოუდგენია.

2.7. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 ნაწილით კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის მიხედვით, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზია-- მიადგეს სხვას.

2.8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, 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. სარჩელი კრების ოქმის ბათილობაზე თავისი სამართლებრივი ბუნებით აღიარებით სარჩელს წარმოადგენს. შესაბამისად, მისთვის დამახასიათებელია იურიდიული ინტერესის არსებობა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის სამართლებრივ საშუალებად აღიარებით სარჩელს ითვალისწინებს. თუმცა, ამ სახის სარჩელები, როგორც აღინიშნა, ყოველთვის შეზღუდულია იურიდიული ინტერესით. ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს იმ იურიდიული შედეგების მიღწევადობა, რისი დადგომაც სურს სარჩელის ავტორს ამგვარი აღიარებით.

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.

მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს კრების ოქმის ბათილად ცნობა, რადგანაც მის ინტერესს წარმოადგენს სადავო კრების ოქმის

საფუძველზე საკუთრებაში გადაცემული ფართის მის საკუთრებაში აღრიცხვა, შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მისი იურიდიული ინტერესი დავისადმი ნათელია.

2.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. სასამართლოს აზრით, გასაჩივრებული კრების მოწვევის და გადაწყვეტილების მიღების პროცესი ეწინააღმდეგება “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2----- N-- კრების ოქმი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ კრება ჩატარდა კანონის დარღვევით და წერილობითი შეტყობინება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისთვის განხორციელებული არ ყოფილა. აპელანტის მითითებით, გარდა იმისა, რომ ამხანაგობის წევრებს წერილობით ეცნობათ კრების ჩატარების შესახებ, მათ ასევე ეცნობათ, რომ წერილობითი შეტყობინება იყო გამოკრული სადარბაზოსთან, რაც ასევე უნდა ჩაითვალოს წერილობით შეტყობინებად.

3.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 54-ე მუხლები. სადავო კრების ოქმი არ არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, არ ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. სასამართლომ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში მიუთითა, რომ სადავო ფართი უნდა დაუბრუნდეს ამხანაგობას საკუთრებაში, რაც არასწორია, სასამართლო გაცდა მოთხოვნის ფარგლებს. სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4 მუხლი.

3.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ დაუსაბუთებლად და უკანონოთ დააკისრა რ----- ბ-----ს საადვოკატო მომსახურების ხარჯები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. 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 ხელმოწერად არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

**4.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ქონების, მდებარე ქ-----
-----, ფართი 1--- კვ.მ., საკადასტრო
კოდი: 0-----ის მესაკუთრეს წარმოადგენს რ---- ბ-----.
საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად
მითითებულია ბმა „----- სადავო კრების ოქმი N--, დამოწმების
თარიღი 2-----, ნოტარიუსი თ. მ----- (გ. 1, ს.ფ. 87).**

**4.2. საქმეში წარმოდგენილი სამეურნეო სათავსოს ამხანაგობის წევრის
ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების
შესახებ ბმა „----- 2----- N-- კრების ოქმის შესაბამისად,
ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ ამხანაგობის წევრი რ---- ბ----- ფლობდა შპს „--
----- 1----- აზომვით ნახაზზე ასახულ 1--- კვ.მ ფართის სათავსს და
რომ აღნიშნული სათავსი წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას.
კრებას თავმჯდომარეობდა თ----- გ----- კრების ოქმზე თავმჯდომარის თ. გ-----
---ს ხელმოწერის ნამდვილობა ნოტარიუსმა ლ---- ბ----- დაადასტურა 2-----
----- კრების ოქმში მითითებულია, რომ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის
წევრთა 100%, ხოლო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა
ხმების 2/3-ით (გ.1, ს.ფ. 81-86). კრების ოქმი საჯარო რეესტრს საკუთრების
უფლების დარეგისტრირების მიზნით წარედგინა 2-----, 17:39 სთ-ზე
(გ. 1, ს.ფ. 79).**

**საქმეზე წარმოდგენილი სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრის
ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების
შესახებ ბმა „----- 2----- N-- კრების ოქმის შესაბამისად,
დაზუსტდა ბუნკერის ადგილმდებარეობა (ქ-----
-----, მიწის ზემოთ ნაწილი) და მიეთითა, რომ გადაწყვეტილება მიღებულ
იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმების 100%-ით. აღნიშნულ ოქმშიც სათავსის
ადგილმდებარეობა განსაზღვრულია შპს „----- 1----- აზომვითი
ნახაზით. კრების ოქმზე თ----- გ-----ს ხელმოწერის ნამდვილობა ნოტარიუსმა
თ. მ-----მ დაადასტურა 2----- 2----- N--
კორექტირებული კრების ოქმი საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების
დარეგისტრირების მიზნით ი--- ბ-----ს მიერ წარედგინა 2----- 11:09
სთ-ზე (გ.1, ს.ფ. 73-78).**

საქმეში წარმოდგენილი სამეურნეო სათავსოს ამხანაგობის წევრის

ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ ბმა „----- 2----- N-- კრების ოქმით, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის ყველა წევრი და რომ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად, ხოლო რ----- ბ-----ს კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღია. კრების ოქმზე ხელმოწერის ნამდვილობა ნოტარიუსმა თ.მ-----მ დაადასტურა 2----- კორექტირებული კრების ოქმი N-- საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მიზნით ი--- ბ-----ს მიერ წარედგინა 2----- 1-:53 სთ-ზე (ტ.1, ს.ფ. 68-72).

საქმეში წარმოდგენილი ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის/ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ბმა „----- 2----- N-- კრების ოქმის შესაბამისად, ამხანაგობის წევრთა 100% ესწრებოდა, განხილული იქნა შემდეგი საკითხი: 1--- კვ.მ. ფართის ბუნკერის, მდებარე ქ-----, რ----- ბ-----სთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა. ოქმს ერთვოდა შპს „----- 1----- აზომვითი ნახაზი. კრების ოქმში გაკეთდა შენიშვნა და აღინიშნა, რომ ამხანაგობა დ-----ს წევრები თანახმა არიან, რომ ბუნკერი 1--- კვ.მ მდებარე ქ----- გადაეცეს საკუთრებაში ამხანაგობის წევრ რ----- ბ-----ს, მცხ. დ-----ში.

კრების ოქმზე ხელმოწერის ნამდვილობა ნოტარიუსმა თ. მ-----მ დაადასტურა 2----- და კორექტირებული კრების ოქმი N-- საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მიზნით ი--- ბ-----ს მიერ წარედგინა 2-----, 1-:47 სთ-ზე (ტ.1, ს.ფ. 63-67).

4.3. სადავო ფართზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის/ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ბმა „----- 2----- კრების ოქმი N--, დამოწმების თარიღი 2-----, ნოტარიუსი თ. მ-----, სადავ აღნიშნულია, რომ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%, ხოლო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად, ხმათა 100%-ის მიერ. კრებაზე განხილული იქნა საკითხი 1--- კვ.მ. ფართის ბუნკერის რ----- ბ-----სთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინია-- სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა და-- შნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

გათვალისწინებით იმისა, რომ სადავო კრების ოქმით გადაწყვეტილი იქნა საკითხი 1--- კვ.მ. ფართის ბუნკერის რ----- ბ-----სთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, დგინდება, რომ **ამხანაგობის სადავო კრებაზე განხილული და გადაწყვეტილი იქნა ისეთი საკითხები,**

რომლებიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე.

მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ კრებას არ ესწრებოდა ამხანაგობის ყველა წევრი. კრების თავმჯდომარის - თ----- გ-----ს განმარტებით, ამხანაგობა შედგება 239 მესაკუთრისგან, ხოლო სადავო კრებას კი ესწრებოდა მხოლოდ იმ სადარბაზოს მესაკუთრეები, სადაც ბუნკერი მდებარეობს, ვინაიდან სხვა სადარბაზოს მაცხოვრებლები არ იყვნენ დაინტერესებულნი სადავო სათავესით. ამდენად, დგინდება, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარემ თავადვე დაადასტურა ის ფაქტი, რომ კრების ოქმში არასწორად არის მითითებული დამსწრეთა და აქედან გამომდინარე გადაწყვეტილების მიმღები წევრების რაოდენობა. მოპასუხემ ასევე დაადასტურა, რომ პირველი კრების შემდგომ, დანარჩენ სამ კრებაზე (ერთსა და იმავე დღეს ჩატარებულზე) წევრები აღარ მოუწვევია, რადგან დღის წესრიგი არ იცვლებოდა (იხ.: 31.03.2017წ. სხდომის ოქმი, 1-:41:55- 1-:53:31). მოპასუხე მხარე მიუთითებს ამხანაგობის წევრთა (ყველა წევრის) წერილობით თანხმობებზე რ----- ბ-----სთვის სადავო ფართის გადაცემასთან დაკავშირებით, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. **ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დგინდება, რომ სადავო კრებაზე ამხანაგობის ყველა წევრი მოწვეული არ ყოფილა და შესაბამისად, გადაწყვეტილება ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად არ მიღებულია.**

4.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას და მასზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილით გათვალისწინებული ნორმები გარიგებათა შესახებ. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლით 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-2 მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ მე-3 მუხლის „ა“ პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული

მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის“ შესახებ საქართველოს კანონი აწესებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ერთობლივად მართვის ვალდებულებას და მისი განხორციელების მექა--ზმია ამხანაგობის მართვის ორგანო – ამხანაგობის წევრთა კრება.

მითითებული კანონის მე-3 მუხლის „ი“ პუნქტის საფუძველზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებად ითვლება ქმედება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გაუმჯობესებისაკენ, ფუნქციური ცვლილებებისაკენ ან რეკონსტრუქციისაკენ.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლი არეგულირებს სწორედ ამ უმნიშვნელოვანესი საკითხის მიღების პროცედურას. მისი პირველი პუნქტი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს:

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.**

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ **ამხანაგობის სადავო კრებაზე განხილული და გადაწყვეტილი იქნა ისეთი საკითხები, რომლებიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. ასეთი სახის გადაწყვეტილებების მიღება კი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის“ შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად მოითხოვს ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის თანხმობას** („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლი), რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, საფუძველია--ა სარჩელი ბმა „----- 2----- კრების ოქმი N--- ის ბათილად ცნობის თაობაზე და არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, 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 საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
დაადგინა:**

1. რ----- ბ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.04.2017წ. გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 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:

ოთარ სიჭინავა

მოსამართლეები:

თეა სოხაშვილი-

ნიკოლაიშვილი

ამირან ძაბუნაძე