



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელე - ჟ--ა თ-----ი

წარმომადგენლები - ვ-----ო ვ-----ი, რ---ზ კ-----ი

მოპასუხე - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს - 1-“ (თავმჯდომარე - მ-----
ე)

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს-1-“-ის (თავმჯდომარე მ-----ე) 2015 წლის თებერვლის თვით დათარიღებული კრების ოქმი (უნომრო, რიცხვის გარეშე, ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის-ნახევარსარდაფის დადასტურების შესახებ).

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1-“-ის კრების 2013 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ჟ--ა თ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა 37.57 კვ.მ ფართის მქონე სარდაფი, მდებარე ქ. თბილისი, ტ-----ს ქუჩა №1--ში, შენობა 1-2,

რომელიც საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა და დღესაც რეგისტრირებულია 9-ა თ-
-----ის საკუთრებაში.

2015 წლის 1- მარტით დათარიღებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის კრების ოქმის მიხედვით, ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის კრების 2013 წლის 10 ოქტომბრის №5 ოქმი გაუქმდა, თუმცა 2015 წლის 1- მარტით დათარიღებული ოქმი თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დღეის მდგომარეობით ბათილად აღიქმება. 2015 წლის თებერვლის თვით (რიცხვი არაა მითითებული, ასევე ნომერი) დათარიღებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის კრების ოქმის მიხედვით აღნიშნულია, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების უფლება მიეცა მ-----ლ დ-----ვს. აღნიშნული უძრავი ქონება კი სწორედ 9-ა თ------ის საკუთრებაში აღრიცხული ქონებაა. ამხანაგობის 2015 წლის თებერვლის თვით დათარიღებული ოქმი არ შეესაბამება სინამდვილეს, ამხანაგობის კრება არ ჩატარებულა, კრებაზე ამხანაგობის არცერთი წევრი არ ყოფილა მოწვეული და არც კრებას დასწრებიან. ოქმი ყალბია, იგი წინასწარ არის შედგენილი და დაბეჭდილი არა ამხანაგობის თავჯდომარის-მ-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ. შესაბამისად, ოქმში აღნიშნული გარემოებები სინამდვილეს არ შეესაბამება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

(იხ. - სარჩელი, ს.ფ. 2-17, 2018 წლის 06 ივლისის სასამართლო სხდომის ოქმი, 1-:22:29);

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარე არ ცნობს სარჩელს და განმარტავს, რომ 2015 წლის თებერვლის რიცხვით დათარიღებული კრების ოქმი სრულად შეესაბამება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ ოქმის მიღების ყველა პროცედურას და წესს. ის შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებთან ზეპირი კომუნიკაციის შედეგად, რადროსაც წევრების მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომ ოქმით საკუთრების უფლება გადასცემოდა მ-----ლ დ-----ვს. გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება ოდითგანვე ეკუთვნოდა მ-----ლ დ-----ვს, რაც ასევე დასტურდებოდა მეზობლების ახსნა-გამარტებებით. შეცდომით იყო შედგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ის ოქმი, რომლითაც უძრავი ქონება მიეკუთვნა 9-ა თ------ს, სწორედ ამიტომ აღნიშნული ოქმი შემდგომში გაუქმდა და თებერვლის რიცხვით ამხანაგობის წევრებმა მიიღეს ახალი გადაწყვეტილება.

(იხ. - შესაგებელი, ს.ფ. 47-58, 2018 წლის 06 ივლისის სასამართლო სხდომის ოქმი 1-:27:08).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის (თავჯდომარე მ-----ე) 2013 წლის 10 ოქტომბრის №5 კრების ოქმის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ტ-----ს ქუჩა №1--ში მდებარე 37,54 კვ.მ. სარდაფი (საკადასტრო კოდით N0-----) ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა ჟ--ა თ-----ს და საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის საკუთრებაში.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის კრების ოქმი (ს. ფ. 18-19);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 20-21).

3.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის (თავჯდომარე მ-----ე) 2015 წლის 1- მარტის კრების გადაწყვეტილებით, რომელსაც ესწრებოდა ბმა-ის წევრთა 2/3-ზე მეტი, გაუქმდა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის კრების №5 ოქმი (დამოწმებული 2013 წლის 10 ოქტომბერს ნოტარიუსს ი. ნ-----ს მიერ, რეესტრის №1-----).

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის კრების ოქმი (ს. ფ. 22-23).

3.1.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 იანვრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ჟ--ა თ-----ის სარჩელი. ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „ტ-----ს-1“-ის 2015 წლის 1- მარტის კრების ოქმი.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24-27).

3.1.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის „ტ-----ს 1“-ის 2015 წლის თებერვლის (რიცხვის გარეშე, უნომრო) ოქმით, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომ მ----ლ დ----ვმა სადავო სარდაფზე დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის კრების ოქმის (ს. ფ. 28-29).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ

სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

საქართველოს 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 განსაზღვრავენ, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ შეძლო მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება და მის მიერ დადასტურებული იქნა სარჩელში მითითებული გარემოებები იმასთან დაკავშირებით, 2015 წლის თებერვლის თვით დათარიღებული (უნომრო, რიცხვის გარეშე) ოქმი მიღებულ იქნა კანონმდებლობით დადგენილი წესების დარღვევით, რაც ოქმის ბათილად ცნობის წინაპირობას და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის "შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4, მე-5, 27-ე, მუხლები; სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 54-ე მუხლები; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 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. *ჯლარკავა 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).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1. მუხლის შესაბამისად, 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.

ამავე კანონის 5.4. მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

„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.

განსახილველ შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1-“-ს წესდება არ აქვს და უნდა გავრცელდეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, კრებას იწვევს და უძღვება 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 გარეშე გადაწყვეტილების მიღებისათვის აუცილებელია ყველა მესაკუთრის წერილობითი თანხმობა, რაც უზრუნველყოფს მათ ინფორმირებას გადასაწყვეტი საკითხის მიმართ. 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. კერძოდ, მათ უნდა დაამტკიცონ, რომ შეტყობინება კრების მოწვევის და დღის წესრიგის შესახებ მოსარჩელეს და სხვა წევრებს ჩააბარეს პირადად ან შეტყობინება გაავრცელეს საჯაროდ.

განსახილველ შემთხვევაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მოპასუხეებმა ვერ დაადასტურეს, რომ 2015 წლის თებერვლის კრების მოწვევის და დღის წესრიგის შესახებ კანონით დადგენილი წესით ეცნობათ ამხანაგობის წევრებს.

კერძოდ, 2018 წლის 06 ივლისს გამართულ სასამართლოს ხდომაზე, მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მართალია 2015 წლის თებერვლის ოქმს არ აქვს ნომერი და თარიღი, მაგრამ აღნიშნული წარმოადგენს ტექნიკურ ხარვეზს, რაც არ შეიძლება გახდეს კრების ოქმის ბათილობის საფუძველი. რაც შეეხება კრების მოწვევის თაობაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირებულობას, მოპასუხის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ ამხანაგობას არ აქვს საკუთარი წესდება, შესაბამისად, თავმჯდომარე მოქმედებდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონიდან გამომდინარე და მართალია კრება არ ჩატარებულა და ამხანაგობის წევრები სხდომაზე არ ყოფილან მოწვეული წერილობით, მაგრამ თითოეულ მათგანთან მოხდა

ზეპირი კომუნიკაცია და მათი აზრის შესაბამისად იქნა მიღებული კრების ოქმი, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება გადაეცა ინდივიდუალურ საკუთრებაში მ---ლ დ-----ვს. რაც შეეხება ამხანაგობის წევრთა ოდენობას, მოპასუხის წარმომადგენლისათვის მათი რაოდენობა უცნობია და ციფრის ნიშნული არ აქვთ, საიდანაც მოხდება ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის გამოთვლა, თუმცა როგორც კრების ოქმიდან და ადგილზე მეზობლებთან გასაუბრებით ირკვევა, გადაწყვეტილება მიღებულია კანონით გათვალისწინებული ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ (იხ. 06.07.2018 წლის სხდომის ოქმი).

სასამართლო იზიარებს საქმეზე მოსარჩელის წარმომადგენლის თანმიმდევრულ და დეტალურ ჩვენებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ფართი ყოველთვის მხოლოდ მოსარჩელის მფლობელობაში იყო, თუმცა მისი კეთილი ნების საფუძველზე სარგებლობაში ჰქონდა მ---ლ დ-----ვის დედას. როგორც მოსარჩელის წარმომადგენელი განმარტავს, ჟ--ა თ-----ი და მ---ლ დ-----ვის დედა არიან ბიძაშვილები. მ---ლ დ-----ვის პატიმრობაში ყოფნის პერიოდში, მისი დედა ავადმყოფობდა, ფინანსურად უჭირდა და დამხმარე არ ჰყავდა, მოსარჩელეს შეეცოდა და სარგებლობაში გადასცა თავის მფლობელობაში არსებული სარდაფი, რომლის გაქირავებითაც მარტოხელა ქალი შეძლებდა თავი ერჩინა და შვილსაც დახმარებოდა. მ---ლ დ-----ვმა ციხიდან გამოსვლის შემდგომ განაგრძო სადაფით სარგებლობა და შეეცადა მის საკუთრებაში გაფორმებას იმ მოტივით, რომ თვითონ ფლობდა და სარგებლობდა სადავო უძრავი ქონებით. მოსარჩელემ მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა მოპასუხე მ---ლ დ-----ვის

არამართლობიერი მფლობელობიდან ქ.თბილისში, ტ-----ს ქუჩა №1--ში მდებარე 37.54 კვ.მ, სარდაფის (ს/კ. 0-----)

გამოთხოვა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მესაკუთრე ჟ--ა თ-----ისთვის გადაცემა. აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით. აღნიშნული გადაწყვეტილება სადავოდ არ გაუხდია მოპასუხეს, შევიდა კანონიერ ძალაში და 2018 წლის 03 იანვარს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სასამართლო ითვალისწინებს გარემოებას, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ შეძლო ვერცერთი მტკიცებულების წარმოდგენა, რომელიც დაადასტურებდა მის მიერ მითითებულ გარემოებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო კრების ოქმი კანონის მოთხოვნათა დაცვით არის შედგენილი.

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1-“-ის 2015 წლის თებერვლის კრების ოქმის შინაარსი არ შეესაბამება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1-“-ის წევრთა სულ მცირე 2/3-ის ნებას.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით სარჩელი შეიძლება აღიძვრას 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.

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. აღნიშნული პირობა ობიექტური გარემოებაა და არ აქვს მნიშვნელობა, თავად მხარე რა სამართლებრივი შედეგის დადგომას უკავშირებს საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებას. აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებია: მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად მხარისათვის სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. საყურადღებოა, რომ აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობაზე არსებით გავლენას, იურიდიული ინტერესის ნამდვილობის თვალსაზრისით, ახდენს ის ფაქტი, რომ სხვა სახის სარჩელის (მაგ: მიკუთვნებითი სარჩელის) აღძვრის გზით გადაწყვეტა არ უნდა იყოს შესაძლებელი. აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების (სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობის ან არარსებობის ფაქტის) აღიარებასთან. სხვა საკითხია იურიდიული შედეგის არსებობის ან არარსებობის დადგენის სურვილი. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის დავის საგანს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს 1“-ის 2015 წლის თებერვლის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც მ----ლ დ-----ვს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ტ-----ს №1--ში მდებარე სარდაფი. მოსარჩელის განმარტებით, ფართი, რომელიც კრების ოქმის საფუძველზე მოპასუხემ გადასცა მ----ლ დ-----ვს, საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ-ა თ-----ზე. მოპასუხე მხარე ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრებისთვის კრების მოწვევის შესახებ მხოლოდ ზეპირად იქნენ გაფრთხილებული და წერილობითი არ გაუფრთხილებიათ. მოსარჩელეს, როგორც ამხანაგობის წევრს უფლება ჰქონდა მიეღო მონაწილეობა კრებაში და ამხანაგობა ვალდებული იყო გაეფრთხილებინა ამხანაგობის წევრები კრებების მოწვევის შესახებ კანონით დადგეილი წესით. შესაბამისად დაირღვა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და ინტერესები. ამიტომ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი დასაბუთებულია, ვინაიდან კრების ოქმის ბათილობით მისი კანონიერი ინტერესი იქნება დაცული.

6.3 იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ სადავო ამხანაგობის კრება ჩატარდა და კრება მოწვეული იყო კანონით დადგენილი წესით, დღის წესრიგის შესახებ ამხანაგობის წევრები იყვნენ ინფორმირებულნი და მიიღეს მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღებაში - მოპასუხეს მტკიცება არ განუხორციელებია. უფრო მეტიც, მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ **მართალია კრება არ ჩატარებულა და ამხანაგობის წევრები სხდომაზე არ ყოფილან მოწვეული წერილობით, მაგრამ თითოეულ მათგანთან მოხდა ზეპირი კომუნიკაცია და მათი აზრის შესაბამისად იქნა მიღებული კრების ოქმი, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება გადაეცა ინდივიდუალურ საკუთრებაში მ----ლ დ-----ვს. ზემოაღნიშნული გარემოება, კი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 130-ე მუხლის შესაბამისად, ასევე საკმარისი საფუძველია სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის.**

მხარეთა ახსნა-განმარტების საფუძველზე დადგინდა, რომ ამხანაგობას 2015 წლის თებერვალში კრება არ ჩატარებია, ამხანაგობის წევრები კრების ჩატარების შესახებ ინფორმირებულნი არ ყოფილან წერილობით და მათ გადაწყვეტილება არ მიუღიათ. ეს გარემოება, ცხადყოფს, რომ დარღვეულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მოთხოვნები.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამ ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, ამხანაგობის კრების ოქმი წარმოადგენს

მრავალმხრივ გარიგებას. მისთვის დამახასიათებელია ზოგადად გარიგებისათვის დადგენილი წესები იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რაც განსაზღვრულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ოქმში აისახება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ოქმში აისახა ის გადაწყვეტილება, რომელიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას არ მიუღია.

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

ამდენად, სახეზეა სადავოდ ქცეული გარიგების ბათილად ცნობის ყველა წინაპირობა. რამდენადაც სადავო ოქმი ეწინააღმდეგებოდა კანონს, იგი ბათილია. ბათილი გარიგება კი არ წარმოშობს გარიგებით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე მხარეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 1-0 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ-ა თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს-1“-ის (თავმჯდომარე მ-----ე) 2015 წლის თებერვლის თვით დათარიღებული კრების ოქმი (უნომრო, რიცხვის გარეშე, ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის-ნახევარსარდაფის დადასტურების შესახებ);

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ტ-----ს - 1“-ს მოსარჩელე ჟ--ა თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება - 1-0 ლარის ოდენობით;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

4. 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 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თინა ვაშაყმაძე