

საქმე № 330210015741555  
საქმე №2ზ/6936-17



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**  
**1 ნოემბერი, 2018 წელი** **ქ. თბილისი**

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - გოგიტა თოთოსაშვილი**  
**მოსამართლეები: ლევან გვარამია, გელა ქირია**

**სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი**

**აპელანტი - მ----- ჯ-----ა**  
**წარმომადგენელი - შ----- ი-----ე**  
**მოწინააღმდეგე მხარეები - გ-----ა ფ-----ლი, მ-----ე ნ-----იძე**  
**წარმომადგენელი - ბ--- ბ-----ლი**  
**თავდაპირველი მოპასუხეები - ბ-----რეთა ა-----ა „მ-----ი“**

**დავის საგანი - ბ-----რეთა ა-----ის კრების ოქმის ბათილად ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

## **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი -** მოსარჩელების გ-----ა ფ-----ლის და მ-----ე ნ-----იძის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ბ-----რეთა ა-----ა „მ-----ი“ 2-----ის კრების ოქმი N-, მოპასუხე მ----- ჯ-----ასათვის აივნის მიშენებაზე თანხმობის განცხადების შესახებ საცხოვრებელ ბინაზე, მდებარე ქ. თბილისი, აკ. წ-----ის გ----- კ-----, ბინა N-. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მ----- ჯ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი

2016 წლის 30 ივნისის ბ-----რეთა ა-----ა „მ-----ის“ N- კრების ოქმი, ა-----  
-ის კრების თავმჯდომარის არჩევის, ა-----ა „მ-----ის“ თავმჯდომარის  
გადარჩევისა და ახალი თავმჯდომარის არჩევის და დ-----ის რაიონის აღრიცხვის  
მონაცემთა ბაზაში ცვლილების შეტანის შესახებ.

## **2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**2.1.** საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ.  
თბილისი, ა---- წ-----ის გ----ირი N--, კ-----, ბინა N--, საკადასტრო კოდით: N----  
----- საკუთრების უფლებით ირიცხება გ-----ა ფ-----ლის სახელზე.

**2.2.** საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ.  
თბილისი, ა---- წ-----ის გ----ირი N--, კ-----, ბინა N--, საკადასტრო კოდით: N----  
----- საკუთრების უფლებით ირიცხება მ-----ე ნ-----იდის სახელზე.

**2.3.** საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ.  
თბილისი, ა---- წ-----ის გ----ირი N--, კ-----, ბინა N--, საკადასტრო კოდით: N----  
----- საკუთრების უფლებით ირიცხება მ-----ჯ-----ას სახელზე.

**2.4.** 2-----ის ბინის მესაკუთრეთა ა-----ა „მ-----ის“ N- კრების ოქმით,  
ა-----ის წევრ მ-----ჯ-----ას დაერთო ნება წ-----ის გ----. ნ-, კ-----, ბ-----ის  
აივნის მიშენებაზე. კრების ოქმის მიხედვით, კრებას დაესწრო 70 ბინის  
მესაკუთრე, რაც შეადგენს 77.8%-ს, ხოლო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ხმათა  
100%-ით. კრებას თავმჯდომარეობდა დ-----ა-----ია-ჯ-----.

აღნიშნულ კრებაზე სადავოდ არის გამხდარი კრების თაობაზე წევრების  
ინფორმირებულობა. მოსარჩელების განმარტებით, მათთვის ცნობილი არ იყო  
კრების ჩატარების დრო, ისევე როგორც მოწვეული არ ყოფილან სხვა წევრები,  
მოპასუხე მ-----ჯ-----ა არ დაეთანხმა აღნიშნულს და განმარტა, რომ გამოკრული  
იყო შეტყობინება კრების თაობაზე სადარბაზოებში, თუმცა მას აღნიშნულის  
დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია. მანვე  
განმარტა, რომ ვინც კრებაზე არ მოაწერა ხელი, შემდგომ პირადად ჩამოიარა  
სახლებში ხელმოწერებზე. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ  
გარემოებაზე, რომ მიუხედავად მოსარჩელეთა მოთხოვნისა, წარმოედგინა ა-----  
-ის წევრთა ხელმოწერები, ვის მიერაც მიღებულ იქნა სადავო გადაწყვეტილება,  
მოპასუხეს აღნიშნული სასამართლოში არ წარმოუდგენია.

მტკიცების ტვირთი მხარეებს ეკისრებათ. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე  
მხარემ ვერ შეძლო დაედასტურებინა ის გარემოება, რომ კანონმდებლობის  
მოთხოვნათა დაცვით მოხდა 2-----ის ა-----ის კრების ჩატარება.

**2.5.** ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 0----- წ.  
N-3---- გადაწყვეტილებით (გამოცემის თარიღი: 0-----წ.) განმცხადებელ მ-----ჯ-----  
----ას დაუდგინდა ხარვეზი მის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფასადზე აივნის მიშენება.

არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს დაევალა კორპუსის მთლიანი ხედის ფიქსაციით ფოტომასალების ატვირთვა, ა-----ის კრების ოქმის წარდგენა ბ-----რეთა ა-----ის 2/3-ის თანხმობით და ამასთან მას დაევალა ნომეკლატურის ცვლილება. აქვე განმცხადებელს განემარტა, რომ საჩრდილობლის მოწყობით გარკვეულწილად იზღუდება სარეკონსტრუქციო ფართის ზემოთ არსებული ბინის მესაკუთრის უფლებები და რაიმე სახის უთანხმოების თავიდან აცილების მიზნით, საჩრდილობლის მოწყობის საკითხი ამ ეტაპზე უნდა შეუთანხმდეს სარეკონსტრუქციო ფართის ზემოთ არსებული ბინის მესაკუთრეს. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ სარეკონსტრუქციო ფართის ზემოთ არსებული ბინის მესაკუთრე არის მოსარჩელე გ-----ა ფ-----ლი, რომელმაც სადავო გახადა აღნიშნული კრების ოქმი.

**2.6.** ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 0-----4წ. N-4----- გადაწყვეტილებით (გამოცემის თარიღი: 2-----წ.), დადასტურდა ქ. თბილისში, სექტორი - დ-----ე, ა---- წ-----ის გ----ირი, N--, კ-----, მოქ. მ----- ჯ-----ას კუთვნილი ფართის ფასადის რეკონსტრუქციის და ღია აივნის მოწყობის შესაძლებლობა.

**2.7.** საქმეში წარმოდგენილი განცხადებებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურს მიმართავდა გ-----ა ფ-----შვილი, რომელიც მოითხოვდა ინფორმაციის მიწოდებას მ-----ჯ-----ასთვის აივნის მიშენებაზე ნებართვის გაცემის თაობაზე. არქიტექტურის სამსახურის 1-----წ. გადაწყვეტილებით გაცემული ინფორმაციის შესაბამისად, სამსახური არ ადასტურებდა ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობას. აივნის მიშენების შესახებ არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიღებულ 0-----4წ. N-4----- გადაწყვეტილებაზე კი მის მიერ წარდგენილ იქნა საჩივარი.

**2.8.** ბმა „მ-----ის“ 2016 წლის 30 ივნისის N- კრების ოქმით ა-----ის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა მ-----ვ-----ი, რომლის უფლებამოსილებაც განისაზღვრა 5 წლის ვადით. აღნიშნული კრების ოქმის საფუძველზე 1----- წ. ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის დ-----ის რაიონის გამგეობის ბ-----რეთა ა-----ის N1--- აღრიცხვის ფურცელში.

სასამართლომ არ გაიზიარა მ-----ვ-----ის განმარტება 2016 წლის 30 ივნისის ბმა „მ-----ის“ N- კრების ოქმთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც, კრების ოქმი არის „ბ-----რეთა ა-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით შედგენილი.

საქმეში წარმოდგენილია ა-----ის იმ წევრთა სია, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს სადავო კრებაში. მასზე არ ფიქსირდება ყველა წევრის ხელმოწერა. გარდა ამისა, იმ პირთა ხელმოწერებიც არის, რომლებიც არ წარმოადგენენ სადავო ფართში ბინის მესაკუთრეებს და შესაბამისად ა-----ის წევრებს,

ამდენად, ისინი არ იყვნენ უფლებამოსილნი მიეღოთ გადაწყვეტილება. როგორც წევრთა სიიდან ირკვევა, პრობლემატურია ის საკითხიც, რომ წევრად მითითებულია სხვა პირი, ხოლო პირადი ნომერი ეკუთვნის სხვას და ხელმოწერა კი - სხვას.

ასევე წევრთა სიაში მითითებულია პირები, რომელთა საიდენტიფიკაციო მონაცემები არ ემთხვევა ერთმანეთს და გაურკვეველია ვინ აწერს ხელს კრების ოქმში ზოგიერთი ა-----ის წევრის ნაცვლად.

სასამართლოს სხდომაზე მოწმეთა განმარტებებით დადასტურებულია, რომ კრებებზე მათ მონაწილეობა არ მიუღიათ. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა შეგებებული სარჩელით მოპასუხის განმარტებას, რომ კრების ოქმს ხელს აწერს ა-----ის წევრთა 2/3.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ასევე მოწმეთა ჩვენებებით დაადგინა, რომ სადავო კრებები არ ჩატარდა კანონმდებლობით დადგენილი წესით. შესაბამისად, არსებობს კანონიერი საფუძველი ბათილად იქნეს ცნობილი 2----- წ. და 3----- წ. კრების ოქმები.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.9.** სასამართლომ მიაჩნია, რომ საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით, მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ ბ-----რეთა ა-----ის კრებები არ ყოფილა მოწვეული კანონით დადგენილი წესით, დარღვეულია კრების მოწვევის ყველანაირი პროცედურა, რის გამოც, ბათილად ცნო 2-----ის N-0 და 2016 წლის 30 ივნისის N- კრების ოქმები.

### **3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები**

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

**3.1.** სადავო გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ სასამართლო სხდომაზე ბმა "მ-----ის" თავმჯდომარემ ლ--- შ-----ამ განაცხადა, რომ იგი აღარ იყო თავმჯდომარე, რადგან ვადა ჰქონდა გასული. აღნიშნული საფუძვლით სასამართლო სხდომა გადაიდო, რადგან დადგინდა, რომ ლ--- შ-----ა წარმოადგენდა არასათანადო მოპასუხეს, ამის შემდეგ მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი იქნა 2016 წლის 30 ივნისის ბმა "მ-----ის" კრების ოქმი, რომლის თანახმადაც, ამხანაგობის ახალ თავმჯდომარეს წარმოადგენდა მ----- ვ-----ი, რის გამოც, ლ--- შ-----ას უფლებამონაცვლედ დადგენილი იქნა სწორედ მ----- ვ-----ი.

მოპასუხე მ----- ჯ-----ას მიერ სწორედ აღნიშნული საფუძვლით შეტანილი იქნა შეგებებული სარჩელი, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა 2016 წლის 30 ივნისის ა-----

----ის კრების ოქმის ბათილად ცნობა იმის გამო, რომ 2016 წლის 30 ივნისს არანაირი კრება არ ჩატარებულა და მ---- ვ-----ის მოპასუხედ ჩართვა ემსახურებოდა იმ მიზანს, რომ მ---- ვ-----ს ეცნო გ-----ა ფ-----შვილისა და მ-----ე ნ-----იდის სარჩელი, ამაზე მეტყველებს ის ფაქტი, რომ მოპასუხედ ჩართვამდე მ---- ვ-----ი წარმოადგენდა მოსარჩელეთა მოწმეს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2016 წლის 30 ივნისის კრების ოქმი, რომელიც ეხებოდა მ---- ვ-----ის ა-----ის თავმჯდომარედ არჩევას, შესაბამისად, მ---- ჯ-----ას შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება იმთავითვე პროცესუალურად გამორიცხავდა თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილებას, კერძოდ: სასამართლომ საქმის განხილვის დროს, (მოწმეთა ჩვენებებით და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით) დაადგინა, რომ სარჩელი აღძრული იყო არა იმ პირის მიმართ ვისაც პასუხი უნდა ეგო სარჩელზე, რაც გამორიცხავდა თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა მ---- ჯ-----ას მიერ 2-----ის ა-----ის კრების ოქმის ბათილად ცნობის ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა თავდაპირველი სარჩელი ბათილად იქნა ცნობილი 2-----ის ა-----ის კრების ოქმი მ---- ჯ-----ასათვის აივნის მიშენების განხორციელებაზე თანხმობის მიცემის თაობაზე.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი

და სამოტივაციო ნაწილების 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.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

## **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.1. წინამდებარე გადაწყვეტილებით, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს რა ბ-----რეთა ა-----ის (2-----ის კრების ოქმი N-) კრების ოქმის ბათილად ცნობა, უპირველეს ყოვლისა, უნდა შეფასდეს წარმოადგენს თუ არა დასახელებული ოქმის ბათილად ცნობის შედეგისადმი დაინტერესებულ პირს მოსარჩელები.**

აღიარებითი სარჩელის სამართლებრივი ბუნების შესახებ საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს, რომ: აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ - უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიურია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, თუ

შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე # ას-664-6-5-2016, 02.03.2017წ; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: # 1089-1009-2017, 05.12.2017წ; # ას-437-409-17 29.09.17, #-ას 916—857-17 12.09.17, #ას-302-285-17, 16.06.17, #ას-244-232-17 19.05.17 #ას-937-887-2015, 10.11.2015წ.; # ას- 17-14-2015, 01.07.2015წ.; # ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; #ას-869-819-2015, 11.12.2015წ.; # ას- 773-730-2015, 08.09.2015წ.; # ას-181-174-2016, 06.05.2016წ.; #ას-1025-967-2015, 23.12.2015წ.; # ას- 323-308, 2016, 03.06.2016წ.; #ას-407-390-2016, 10.6.2016წ.; #ას-375-359-2016, 17.06.2016წ; საქმე №ას-595-554-2017, 15 დეკემბერი, 2017 წელი).

მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ სარეკონსტრუქციო ფართის ზემოთ არსებული ბინის მესაკუთრე არის მოსარჩელე გ-----ა ფ-----ლი, რომელმაც სადავო გახადა აღნიშნული კრების ოქმი. გ-----ა ფ-----ლს და მ-----ე ნ-----იძეს მიაჩნიათ, რომ მათი კანონიერი უფლება დაირღვა მ----- ჯ-----ას მიერ ბინაზე აივნის მიშენებით, ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია კრების ოქმის ბათილობის მოთხოვნასთან მიმართებით მოსარჩელეთა კანონიერი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ვინაიდან აღნიშნულმა შესაძლოა მომავალში განაპირობოს მოსარჩელეთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების შელახვა.

**4.2. აღნიშნულის შემდგომ, სააპელაციო სასამართლოს შეფასების საგანია აქვს თუ არა იურიდიული ძალა სადავო კრების ოქმს. დასახელებული საკითხის კვლევისათვის კი, მიზანშეწონილია მსჯელობა - აკმაყოფილებს თუ არა კრების ოქმი „ბ-----რეთა ა-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, იქნა თუ არა მოწვეული კრება კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.**

დასახელებული კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტით „ბ-----რეთა ა-----ის საქმიანობას უძღვება ბ-----რეთა ა-----ის თავმჯდომარე. „ბ-----რეთა ა-----ის შესახებ“ კანონის 27-ე მუხლით დადგენილია ბ-----რეთა ა-----ის წევრთა კრების მოწვევის წესი. ამ მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, ბ-----რეთა ა-----ის კრების მოწვევასა და ჩატარებაზე „ბ-----რეთა ა-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბ-----რეთა ა-----ის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ა-----ის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ. ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ა-----ის წინაშე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით. „ბ-----რეთა ა-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, „ბ-----რეთა ა-----ის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბ-----რეთა ა-----ის წევრთა 2/3. თუ ბ-----რეთა ა-----ის წევრთა კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ბ-----რეთა ა-----ის

თავმჯდომარე ხელმეორედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით. ეს კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად, რომლის შესახებაც უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.

ბ-----რეთა ა-----ის კრების ოქმის კანონიერების საკითხის კვლევისათვის, მნიშვნელოვანია მრავალბინიან სახლში არსებული ინდივიდუალური საკუთრების და ა-----ის წევრთა საერთო საკუთრების გამიჯვნა.

სასამართლომ მიუთითა „ბ-----რეთა ა-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებზე, რომლებიც იძლევიან მრავალბინიან სახლებში ინდივიდუალური საკუთრების და ბ-----რეთა ა-----ის წევრთა საერთო ქონების სამართლებრივ განმარტებებს, აღნიშნული პუნქტების თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრებაა – ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბ-----რეთა ა-----ის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.), ა-----ის წევრთა საერთო ქონებას კი, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

„ბ-----რეთა ა-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, ბ-----რეთა ა-----ის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბ-----რეთა ა-----ის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ასევე ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ. რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

ზემოაღნიშნული კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად კი, ბ-----რეთა ა-----ის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბ-----რეთა ა-----ის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

სასამართლო მტკიცება წარმოადგენს მტკიცებულებათა შეგროვების, შემოწმებისა და შეფასებისათვის სასამართლოსა და მხარეების სამართლით მოწესრიგებულ საქმიანობას, რომლის მიზანია საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების (ფაქტების) დადგენა. პირველი, რაც უნდა გააკეთოს მხარემ დამტკიცების მოვალეობის შესასრულებლად - ესაა მტკიცებულებათა წარმოდგენა სასამართლოში იმ ფაქტის დადგენის მიზნით, რომლის დამტკიცების მოვალეობაც მას ეკისრება. წარმოდგენილი მტკიცებულება ისეთ კავშირში უნდა იყოს დასადგენ გარემოებასთან, რომ შეიძლებოდეს ამ გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ უტყუარი დასკვნის გაკეთება. მხარე საქმის შედეგით დაინტერესებული პირია, რამაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მისი ახსნა-განმარტების სისწორესა და უტყუარობაზე. მხარის ყოველი განმარტება ფაქტების შესახებ, რომელიც გაკეთებულია მის სასარგებლოდ, მართალია მტკიცებულებაა, მაგრამ არასაკმარისია, რომელიც მოითხოვს დადასტურებას სხვა მტკიცებულების მეშვეობით (შდრ. ლილუაშვილი თ., ლილუაშვილი გ., ხრუსტალი ვ., ძლიერიშვილი ზ., სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, 1 ნაწილი, თბილისი, 2014, გამომცემლობა „სამართალი“, გვ: 259, 284, 308).

**ა-----ის კანონის თანახმად, კრებას იწვევს ა-----ის თავმჯდომარე, კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ა-----ის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ. ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ა-----ის წინაშე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით. კრების ჩატარების თარიღის, ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ წინასწარ ინფორმირება, ა-----ის წევრების კრებაზე მოწვევის, კრების ჩატარებისა და გადაწყვეტილების მიღებაში მათი მონაწილეობის მტკიცების ტვირთი ეკისრებათ მოპასუხეებს.**

დადგენილია, რომ 2-----ის ბინის მესაკუთრეთა ა-----ა „მ-----ის“ N-კრების ოქმით, ა-----ის წევრ მ----- ჯ-----ას დაერთო ნება წ-----ის გ-----. 6-, კ-----, ბ-----ის აივნის მიშენებაზე. კრების ოქმის მიხედვით, კრებას დაესწრო 70 ბინის მესაკუთრე, რაც შეადგენს 77.8%-ს, ხოლო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ხმათა 100%-ით. კრებას თავმჯდომარეობდა დ----- ა-----ია-ჯ-----. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სადავოდ არის გამხდარი კრების თაობაზე წევრების ინფორმირებულობა. მოსარჩელების განმარტებით, მათთვის ცნობილი არ იყო კრების ჩატარების დრო, ისევე როგორც მოწვეული არ ყოფილან სხვა წევრები, მოპასუხე მ----- ჯ-----ა არ დაეთანხმა აღნიშნულს და განმარტა, რომ გამოკრული იყო შეტყობინება კრების თაობაზე სადარბაზოებში, თუმცა მას აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. მანვე განმარტა, რომ ვინც კრებაზე არ მოაწერა ხელი, შემდგომ პირადად ჩამოიარა სახლებში ხელმოწერებზე. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ

მიუხედავად მოსარჩელეთა მოთხოვნისა, წარმოდგინა ა-----ის წევრთა ხელმოწერები, ვის მიერაც მიღებულ იქნა სადავო გადაწყვეტილება, მოპასუხეს არც აღნიშნული არ წარმოუდგენია. ამდენად, მ----- ჯ-----ამ ვერ შეძლო დაედგინებინა ის გარემოება, რომ კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით მოხდა 2-----ის ა-----ის კრების ჩატარება.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ა-----ის კრების ოქმი, თავისი არსით, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც. სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. პალატა განმარტავს, რომ სკ-ის 54-ე მუხლის ნორმატიული შინაარსი უცილოდ ბათილი გარიგების დადების შედეგებს აწესრიგებს და ამგვარ გარიგებას დადებისთანავე ბათილად მიიჩნევს, უკეთუ, იგი მონაწილეთა მიერ განზრახულ სამართლებრივ შედეგს არ წარმოშობს. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბ-----რეთა ა-----ა „მ-----ის“ 2-----ის კრების ოქმი N-, მოპასუხე მ-----ასათვის აივნის მიშენებაზე თანხმობის განცხადების შესახებ ბათილია „ბ-----რეთა ა-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე, 27-ე მუხლებისა და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძვლებით.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ----- ჯ-----ას უარი უნდა ეთქვას სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და ძალაში უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

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.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი

სააპელაციო საჩივარი აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

#### **და ა დ გ ი ნ ა**

1. მ----- ჯ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი.

**თავმჯდომარე**

**გოგიტა თოთოსაშვილი**

**მოსამართლეები**

**ლევან გვარამია**

**გელა ქირია**