



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

17 ოქტომბერი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი - ნატია გაგელიძე

მოსარჩელე - ხათ-----ძე

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ნათ-----ია

მოპასუხეები - მა-----ი

ბმა „იმ-----ე)

მოპასუხის წარმომადგენლები - თი-----იძე

დავის საგანი - კრების ოქმების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი ბმა „იმ----- წევრთა 20----- და 20-----
----- კრების ოქმები.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, თ-----ი-----ი მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სადავო კრების ოქმების საფუძველზე, ამხანაგობის კრების მოწვევის გარეშე, მოპასუხემ რომელიც არ წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრს, 2-----ლს საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა კორპუსის სარდაფი და სხვენის ნაწილი. სარდაფი იმყოფებოდა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში. მოპასუხის მიერ სხვენის ნაწილის დარეგისტრირების შედეგად, მოსარჩელეს ხელი ეშლება მის საკუთრებაში არსებული ფართით (სხვენის ნაწილის) სარგებლობაში.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ამხანაგობის არც ერთი წევრი არ იყო გაფრთხილებული კრების მოწვევის თაობაზე და სადავო კრების ოქმების მიღება მოხდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მა-----მა არც წარმოდგენილ შესაგებელში და არც სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „იმ----- 20----- კრების ოქმით ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობით მა-----ს დაუდასტურდა ლი-----ში, პორველ სადარბაზოში მდებარე სარდაფის ნაწილის 28 კვ.მ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში აღირიცხა ამ უძრავი ქონების მესაკუთრედ (ს/კ №01.-----).

3.2.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „იმ----- 20----- კრების ოქმით, ამხანაგობის წევრთა 2/3-ით მა-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა ლი-----ში, პირველ სადარბაზოში არსებული სხვენის ნაწილი 2.1 კვ.მ. ფართი და საჯარო რეესტრში აღირიცხა ამ ქონების მესაკუთრედ (ს/კ №01.1-.-.0---0---01.5---).

3.2.3. მოსარჩელე ხათ-----ძე წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „იმ----- წევრს, რომელიც სადავო უძრავ ქონებაში ფლობს 81.30 კვ.მ სხვენს (ს/კ №01.1-.-.0---0---01.515). უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ბმა „იმ----- კრების ოქმი №-- დამოწმებული 20-----რს ნოტარიუს ჩა-----ის მიერ, რეესტრით №1-----.

3.2.4. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ს/კ №01.1-.-.0---005), ამხანაგობის დებულებით, დამფუძნებელთა სიით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხე მა-----ი არ წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრს 17.01.2-----ლს, მაშინ როდესაც, ამხანაგობის კრების ოქმით დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში სარდაფის არსებობის ფაქტი. იგი ამხანაგობის წევრს წარმოადგენს ლი-----ში მდებარე უძრავი ქონების, კერძოდ, სარდაფის ნაწილის საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ. შესაბამისად, 20-----ს, როდესაც კრების ოქმით ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა ლიბ----- არსებული სხვენის ნაწილი - 2.1 კვ.მ. ფართის, მოპასუხე უკვე იყო ამხანაგობის წევრი.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით კი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

3.2.5. 2013 წლის 17 იანვრის ამხანაგობის წევრთა კრებაზე არ ყოფილა გადაწყვეტილება მიღებული ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ, ერთხმად.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტით, 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. შესაბამისად სარდაფის გადაცემისთვის საჭირო იყო ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება. რაც მოცემულ შემთხვევაში ვერ იქნა დადგენილი. თუმცა ამ გარემოების გასაბათილებლად მოსარჩელე სათანადო მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს სადავო სარდაფის მართლობიერ მფლობელობას.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით კი, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ზემოდასახელებული მუხლის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონით გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოდგენოს დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ დასახელებული წარმოდგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას და ეს არის უნივერსალური მიდგომა მტკიცების ტვირთის განაწილების მიმართ. ამავე დროს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი, რაც ფორმულირებულია დასახელებული კოდექსის 105-ე მუხლში. მტკიცებულებები გამოკვლეულ უნდა იქნას სრული და ობიექტური განხილვის გონივრული განსჯის შედეგად, რა დროსაც სასამართლოს მათი ერთობლიობაში შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად უყალიბდება შინაგანი რწმენა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის თაობაზე.

3.2.6. სასამართლოს მოწმეთა ჩვენებებით, საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადასტურებულად მიაჩნია, რომ მოპასუხის მიერ 2.1 კვ.მ. ფართის სხვენის ნაწილის მის საკუთრებაში აღრიცხვა არ ლახავს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს, ფლობდეს და სარგებლობდეს მისი საკუთრებით.

მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ მოპასუხის საკუთრება არის ხელისშემშლელი წინაღობა, ჰქონდეს წვდომა მის ქონებასთან. მოწმედ დაკითხულმა გო-----ემ ცალსახად ვერ მიუთითა, რომ მოსარჩელე ვერ შევა მის სხვენში მოპასუხის მიერ ამოშენებული კონსტრუქციის გამო, რამდენადაც, მან აღნიშნული დადასტურებულად არც იცოდა. მოსარჩელე ვერც იმას ადასტურებს, რომ არსებობდა შესასვლელი კარები ამ დრომდე, უფრო მეტიც, თავად მოწმე მა-----ემ (მოსარჩელის და) განმარტა, რომ შესასვლელი კარები ჯერ არ იყო ჩამოკიდებული, თუმცა ამოშენებული სივრცის მიღმაა შესასვლელი. აღნიშნული არ დაადასტურა მოპასუხემ, რომლის განმარტებითაც, მეზობელ ხ-----ის ქონებიდან შეუძლია ხათ-----ძეს თავის უძრავ ქონებაში შესვლა და ამის დასადასტურებლად მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ პოტოსურათზე საიდანაც შესაძლებელია მოსარჩელის სხვენთან დაკავშირება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო

მოთხოვნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „იმ----- კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.), ხოლო ამავე კანონის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები 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, სხვენიები 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.

ამხანაგობის კრების ოქმი წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომლის ერთ-ერთი აუცილებელი მოთხოვნაა ამხანაგობის წევრთა მიერ ნების გამოვლენა. აღნიშნული გარიგებისათვის დამახასიათებელია ზოგადად გარიგებისათვის დადგენილი წესები იმ თავისებურებათა გათვალისწინებით, რაც განსაზღვრულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ ბმა კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე აღძრული სარჩელი წარმოადგენს აღიარებითი ხასიათის სარჩელს, რომლის განხილვა-გადაწყვეტისათვის აუცილებელია იურიდიული ინტერესის არსებობა სასამართლო გადაწყვეტილებით ასეთ აღიარებასთან მიმართებაში.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის მიხედვით, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის აუცილებელი წინაპირობებია: მხარეთა შორის დავა უფლების თუ სამართლებრივი ურთიერთობის თაობაზე; მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს მოსარჩელეს უფლებაში, ასეთი დავა უნდა ქმნიდეს უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, ამ გადაწყვეტილებას გარკვეული სარგებლობა უნდა მოჰქონდეს მოსარჩელისათვის; სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებულ გარემოებებზე კანონში უშუალოდ მიუთითებლობის მიუხედავად, აღნიშნული განმარტება გამომდინარეობს აღიარებითი სარჩელის სპეციალური ფორმის მიმართ მოსარჩელის სამართლებრივი ინტერესებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში ვერ იქნა დადგენილი, რომ სადავოდ გამხდარი კრებები, კერძოდ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „იმ----- 20----- კრების ოქმი, რომლის სფუძველზეც ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობით მა-----ს დაუდასტურდა ლი-----ში, პორველ სადარბაზოში მდებარე სარდაფის ნაწილის 28 კვ.მ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი და ამხანაგობა „იმ----- 20----- კრების ოქმი, რომლითაც ამხანაგობის წევრთა 2/3-ით მა-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა იმავე მისამართზე, სხვენის ნაწილი 2.1 კვ.მ. გადაწყვეტილება უნარიანი იყო. თუმცა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე ვერ იქნა დადასტურებული, რომ მოპასუხეს გადაეცა მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული სარდაფი და სხვენის ნაწილის-2.1 კვ.მ მოპასუხისთვის გადაცემა ხელს უშლის მის საკუთრებაში არსებულ სხვენთან დაკავშირებაში. აღნიშნული გარემოებები კი ეჭვქვეშ აყენებს მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს, ვინაიდან სადავო ფართის ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში დაბრუნებით და ხელახლა განაწილებით იგი ვერ მიიღებს სარგებელს, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში

გადახდილად. ამავე მიზეზით, სასამართლო ვერც ადვოკატისა და აუდიტის მომსახურებაზე გაწეული ხარჯების მოპასუხეზე დაკისრების თაობაზე იმსჯელებს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სს კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა

1. ხათ-----ძის სარჩელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „იმ----- წევრთა 20----- და 20----- კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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

სვინაძე

მაია