



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03
თბილისი

ოქტომბერი,

2018

წ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

მოსარჩელე - ნა-----ა
წარმომადგენლები - 1 - ზუ-----ი
2 - ირ-----ა

მოპასუხეები - 1 - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----
თავმჯდომარე - გი-----

2 - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----
თავმჯდომარე - ლუ-----ა
წარმომადგენელი - ოთ-----

დავის საგანი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----ს“ 2016 წლის 17
თებერვლის კრების ოქმის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----ს“
2016 წლის 17 თებერვლის კრების ოქმი.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელემ 2----- საკუთრებაში შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, ლ-----ს შესახვევი (ამჟამად რე-----ში, ნახევარსარდაფი 57.79 კვ.მ. ფართის ოდენობით. აღნიშნულ ქონებაზე არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული იყო ნებართვა კარის, ფანჯრისა და კიბის მოწყობის თაობაზე. ნებართვის ფარგლებში მხარის მიერ დაწყებული იყო შესაბამისი სარემონტო სამუშაოები. 2016 წლის 17 თებერვალს გამართულ იქნა ამხანაგობა „ლ-----ს“ კრება, კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებით ამხანაგობის წევრთა 100%-ის თანხმობით მოხდა ამხანაგობის რეგისტრირებულ წითელ ხაზებში ცვლილების შეტანა. კრების ოქმი დარეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელის მითითებით, რეალურად კრება არ ჩატარებულა. შესაბამისად, არ მომხდარა გადაწყვეტილების მიღება წევრთა 100%-იანი მონაწილეობითა და თანხმობის გაცემით. აღნიშნული ფაქტი, თავად ამხანაგობის თავმჯდომარემაც დაადასტურა 2016 წლის 06 დეკემბრის კრების ოქმით. გადაწყვეტილებით რეალურად განიკარგა ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, დაკორექტირებული წითელი ხაზების ცვლილების შესაბამისად, რის შედეგადაც ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ამჟამად მოექცა ამხანაგობა „ი-----ის“ წითელ ხაზებში. გასაჩივრებული ამხანაგობის კრების ოქმით, მოსარჩელის ქონებაზე გაცემული სამშენებლო ნებართვა ნაწილობრივ გაუქმდა და აღნიშნულის გამო, მოსარჩელეს აღარ აქვს შესაძლებლობა მოაწყოს კუთვნილი ნახევარსარდაფის წინ ნებართვით გათვალისწინებული კიბის უჯრედი, რაც გავლენას ახდენს მის უფლებებზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----ს“ თავმჯდომარემ სარჩელთან დაკავშირებით წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ნაწილობრივ ცნო და დაადასტურა გასაჩივრებული კრების ოქმის მოწვევისა და გადაწყვეტილების მიღების წესის დარღვევა. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე არ გამოცხადებულა, მას სხდომის შესახებ ეცნობა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

2.2. მოპასუხე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ თავმჯდომარეს სარჩელთან დაკავშირებით შესაგებელი არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე ამხანაგობის თავმჯდომარემ და წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, შესახვევი ლ----, N7, ნახევარსარდაფი, ფართი: 57.79 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N--.--0---0---0-.- - რეგისტრირებულია ნა-----ას საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 03.---2----

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 17-18)

3.2.2. ქალაქ თბილისის მ----- 2----- გადაწყვეტილებით დადასტურებულ იქნა ქ. თბილისში, ლ----ს შეს. N7-ში არსებულ შენობაზე, საკადასტრო კოდით N--.--0---0---0-.- - ფანჯრების გამოცვლა, კარის, ფანჯრებისა და კიბის მოწყობის შესაძლებლობა.

(მტკიცებულება: გადაწყვეტილება, ს.ფ. 23-24)

3.2.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ----ს“ 2016 წლის 17 თებერვლის კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი გადაწყვეტილებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა.

(მტკიცებულება: 2016 წლის 17 თებერვლის კრების ოქმი, ს.ფ. 19-20)

3.2.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ----ს“ 2016 წლის 17 თებერვლის კრების ოქმი, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოთხოვნილ იქნა წითელი ხაზების კორექტირება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, შესახვევი ლ---- N7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 18 თებერვალს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

(მტკიცებულება: განცხადება, გადაწყვეტილება, ს.ფ. 21-22)

3.2.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ 2016 წლის 18 მაისის კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი

გადაწყვეტილებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა.

(მტკიცებულება: 2016 წლის 18 მაისის კრების ოქმი, ს.ფ. 35-37)

3.2.6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----ს“ 2016 წლის 06 დეკემბრის კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის გადაწყვეტილებით, ვინაიდან 2016 წლის 17 თებერვლის კრების ოქმი არ ასახავდა რეალურ მდგომარეობას და მასში არ მონაწილეობდა ამხანაგობის წევრთა 100%, გაუქმდა ამხანაგობა „ლ-----ს“ 2016 წლის 17 თებერვლის კრების ოქმი და დადგინდა საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილიყო მოთხოვნა ყველა სარეგისტრაციო შედეგის გაუქმების თაობაზე, რაც გამოწვეული იყო აღნიშნული კრების გადაწყვეტილებით.

(მტკიცებულება: 2016 წლის 06 დეკემბრის კრების ოქმი, ს.ფ. 25-27)

3.2.7. ქ. თბილისის მ-----ს 2-----ს ბრძანებით, ნაწილობრივ ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მ-----ს 2-----ს გადაწყვეტილება კიბის მოწყობის ნაწილში.

(მტკიცებულება: ბრძანება, ს.ფ. 30-32)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----ს“ 2016 წლის 17 თებერვლის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 173-ე მუხლები;
„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10, მე-19, 27-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

მითითებული ნორმის შესაბამისად, მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების მქონე ნებისმიერი პირი, იმავდროულად წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს და ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე წარმოეშევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებულ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება. ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობის უფლების წარმოშობისთანავე წარმოიშევა კანონის ძალით გათვალისწინებული საერთო საკუთრება.

სადავო შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს ქ. თბილისში, ლ-----ს შესახვევი N7-ში მდებარე უძრავი ქონების - ნახევარსარდაფის მესაკუთრეს და შესაბამისად, წარმოადგენს ამავე მისამართზე მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს. ასევე დადგენილია, რომ გასაჩივრებული კრების ოქმით მოხდა ამხანაგობის კუთვნილი საზღვრების ცვლილება, რომლის შედეგადაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დადგინდა ქ. თბილისში, ლ-----ს შესახვევი N7-ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზების კორექტირება. მხარე მიუთითებს, რომ აღნიშნული კრების ოქმის შედეგად, მას აღარ აქვს შესაძლებლობა არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვის შესაბამისად მოახდინოს კუთვნილ ქონებაზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოება და ნებართვით გათვალისწინებული კიბის მოწყობა. ამხანაგობის მხრიდან გადაწყვეტილების მიღება კი მოხდა არათუ წევრთა 100%-იანი გადაწყვეტილებით, არამედ კრება საერთოდ არ მოწვეულა და არ ჩატარებულა.

6.2. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის თანახმად, 1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც.

აღნიშნული წესი კრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 2. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავის მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 3. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ. 4. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. 5. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს 27-ე მუხლით გათვალისწინებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევის წესი, რომლის თანახმადაც, იმისათვის რომ კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიჩნეულ იქნეს იურიდიული ძალის მქონედ, აუცილებელია ამხანაგობის წევრთა კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი რაოდენობით მიღებული გადაწყვეტილება და იმავდროულად, აუცილებელია ამხანაგობის ყველა წევრისათვის წერილობითი ფორმით ჩაბარებული შეტყობინება კრების ჩატარების თაობაზე. ამდენად, მიუხედავად ამხანაგობის წევრთა ხმების რაოდენობისა, სავალდებულოა ამხანაგობის ყველა წევრის კრების თაობაზე გაფრთხილება-ინფორმირება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამხანაგობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იურიდიული ძალის მქონედ შეიძლება ჩაითვალოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობის ის წევრები, რომლებიც არ იყვნენ გაფრთხილებული კრების ჩატარების თაობაზე, შემდგომში სადავოდ არ გახდიან კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას. კანონით გათვალისწინებული წერილობითი ფორმით ამხანაგობის წევრთა კრების თაობაზე ინფორმირების მიზანი კი ამხანაგობის ყველა წევრის უფლებათა რეალიზების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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.

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

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე ამხანაგობა „ლ----ს“ თავმჯდომარემ საქმეში წარმოდგენილი შესაგებლით დაადასტურა, რომ 2016 წლის 17 თებერვალს გამართულ კრებაში მონაწილეობა არ მიუღია ამხანაგობის წევრთა 100%-ს. მითითებული კრების ოქმით დადგინდა ამხანაგობის კუთვნილი წითელი საზღვრების კორექტირება, რის შედეგადაც მოსარჩელის სასარგებლოდ გაცემული სანებართვო სამუშაოები ნაწილობრივ ძალადაკარგულად გამოცხადდა - კიბის უჯრედის მოწყობის ნაწილში. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის გარემოებაც, რომ თვით ამხანაგობის თავმჯდომარემ კრებაზე გააუქმა 2016 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო კრების ოქმით გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა კანონით გათვალისწინებული წესების დარღვევით, კერძოდ, გადაწყვეტილება არ მიღებულა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობით, რის შედეგადაც დაირღვა მოსარჩელის ინტერესი მის სასარგებლოდ გაცემული სამშენებლო ნებართვით აწარმოოს სამუშაოები. ამდენად, სახეზეა კანონით დადგენილი წესების დარღვევით მიღებული ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება და მოსარჩელის მოთხოვნა მისი ბათილად აღიარების თაობაზე სამართლებრივად დასაბუთებულია.

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.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მოსარჩელე ნა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----ს“ 2016 წლის 17 თებერვლის კრების ოქმი.
2. დაეკისროთ მოპასუხეებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ სოლიდარულად მოსარჩელის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის გადახდა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
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

თამარ ჭუნიაშვილი