

330210017001827643
საქმე №2/6274-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

8 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი ნათია ქავთარაძე-გელაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ნ-----ე

წარმომადგენელი ც-----ი

მოპასუხე ბმა „ს-----ა“

თავმჯდომარე დ-----ი

მოპასუხე ხ-----ე

წარმომადგენელი ნ-----ა

დავის საგანი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ას“ 2011 წლის 27 ივნისის N-კრების ოქმის ბათილად ცნობა

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

მოსარჩელე ნ-----ე ცხოვრობს ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N3 კორპუსში და იგი არის ბმა „ს-----ას“ წევრი. მითითებული ამხანაგობის 2011 წლის 27 ივნისის (N-) კრების ოქმით მოპასუხე ხ-----ეს საკუთრებაში გადაცა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული 11.87 კვ.მ ფართის ბუნკერი. მოსარჩელის მტკიცებით, აღნიშნული კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება უკანონოა და უნდა გაუქმდეს, რამდენადაც იგი არ შეესაბამება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. კრების გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის დარღვევით, ბინათმესაკუთრეები არ იყვნენ მიწვეულნი კანონით დადგენილი წესით, წერილობითი შეტყობინებით. გარდა ამისა, ოქმში შეტანილია არასწორი მონაცემები, კერძოდ, აღნიშნულია, თითქოს კრებას ესწრებოდა ყველა ბინათმესაკუთრე და გადაწყვეტილება მიღებულია ერთხმად, სინამდვილეში კი კრება არ ჩატარებულა და თავისთავად ცხადია მას არც ყველა იმდროინდელი მესაკუთრე ესწრებოდა, მათ შორის, არც მოსარჩელე ყოფილა კრებაზე მიწვეული და შესაბამისად არ მიუღია მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში. გარდა ამისა, რამდენიმე ბინათმესაკუთრე არ ცხოვრობს აღნიშნულ კორპუსში და ვერც კრებაში მიიღებდა მონაწილეობას. ამდენად კრება არ ჩატარებულა და არც ყველა ბინათმესაკუთრეს გამოუთქვავს თანხმობა თავისი წილი საკუთრების ხ-----ისათვის გადაცემაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ხ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2011 წლის 27 ივნისის კრება მოწვეული იყო კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რასაც ადასტურებს კრების ოქმი, რომელიც ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ნოტარიულად დამტკიცდა სანოტარო ბიუროში.

2.2. მოპასუხე ბმა „ს-----ას“ თავმჯდომარემ დ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით განმარტა, რომ 2011 წლის 27 ივნისის კრება მოწვეული იყო კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად და არ არსებობს აღნიშნული კრების ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა, N3 კორპუსში (ს/კ 0-----) მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ჩამოყალიბებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ა“.

3.1.2. ამხანაგობა „ს-----ას“ ფარგლებში გაერთიანებულია 45

ს

თანასაკუთრებაში.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს“ კრება 2011 წლის 27 ივნისს კანონით დადგენილი წესითა და პროცედურების დაცვით არ ჩატარებულა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხეთა მტკიცების საგანს შეადგენდა ედასტურებინათ სადავო კრების კანონით დადგენილი წესით მოწვევისა და ჩატარების ფაქტი, რისი დადასტურებაც ფაქტის მიმთითებელმა მხარემ სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენით ვერ უზრუნველყო. მოსარჩელის მიერ განხორციელებული შედავების პირობებში, მოპასუხის მხოლოდ ზეპირი მითითება კრების მოწვევისა და ჩატარების თაობაზე ვერ განიხილება სათანადო მტკიცებულებად სადავო გარემოების დასადგენად. მოპასუხეს ევალებოდა დაედასტურებინა კრების ჩატარებისა და პროცედურული საკითხების კანონით დადგენილი წესით განხორციელება. მოსარჩელე, როგორც ამხანაგობის წევრი უარყოფს კრებაზე მიწვევასა და აღნიშნული კრების ჩატარებას, რის საწინააღმდეგოდაც მოპასუხეს სარწმუნო მტკიცებულება არ წარმოუდგენია. გარემოების დასადასტურებლად მხარეს შეეძლო წარმოედგინა მოწმეები, ასევე კრებაზე მოწვევის შესაბამისი წერილობითი მტკიცებულებები, რაც მისი მხრიდან არ განხორციელებულა. ასევე საგულისხმოა, რომ თავად კრების ოქმზე მხოლოდ თავმჯდომარის ხელმოწერა ფიქსირდება, მართალია ოქმში აღნიშნულია, რომ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის ყველა წევრი, თუმცა მითითებული არ არის დამსწრე პირთა ვინაობა, კონკრეტული ოქმით არ დგინდება იმ დროინდელი მობინადრეები, შესაბამისად დაუდგენელია მოწვეულნი იყვნენ თუ არა და ესწრებოდნენ თუ არა კრებაზე ყველა მესაკუთრე. სასამართლოზე ამჟამინდელი თავმჯდომარის მიერ მიცემული განმარტების შესაბამისად, კრებაზე მოწვევას იგი ახორციელებს, სადარბაზოში ინფორმაციის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსებითა და ასევე დამატებით შეტყობინებას კარებთან დატოვების გზით, თუმცა სადავო ვითარებაში არ დასტურდება იყო თუ არა ამგვარად კონკრეტულ კრებაზე მიწვეული მობინადრეები, შესაბამისად სადავოობის პირობებში აღნიშნულის მტკიცება ეკისრება მოპასუხეს, რაც ვერ დადასტურდება მხოლოდ ზეპირი მითითებით. ასევე, კრების ოქმზე მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარის ხელმოწერის არსებობის პირობებში მოპასუხემ ვერც იმის დადასტურება უზრუნველყო, რომ კრებას ნამდვილად ესწრებოდა ამხანაგობის ყველა წევრი, ან თუნდაც მისი 2/3 ნაწილი. სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ნ-----ე, როგორც ამხანაგობის წევრი უარყოფს მისი მიწვევისა და კრების ჩატარების ფაქტს, ამხანაგობას, მის თავმჯდომარეს ევალება სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენით ადასტუროს, როგორც კრების მოწვევის, ასევე მისი ჩატარების ფაქტი, შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენით და არა მხოლოდ ზეპირი ახსნა-

განმარტებით. ფაქტის უარყოფის პირობებში მოპასუხეებს ევალუბოდათ ედასტურებინათ ამგვარი კრების კანონით დადგენილი პროცედურებით ჩატარების ფაქტი, რაც მათი მხრიდან არ განხორციელებულა. ამდენად, აღნიშნული გარემოების დადასტურების გარეშე სასამართლო ვერ მიიჩნევს ამხანაგობის წევრთა მხრიდან კონკრეტული კრების ფარგლებში ნების გამოვლენას ნამდვილად, ხოლო ამგვარი ნების კანონით დადგენილი წესით გამოხატვის გარეშე და სარჩელის სახით არსებული წინააღმდეგობის საფუძველზე ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართს ვერ მიაკუთვნებს ინდივიდუალურად მხოლოდ ერთ მესაკუთრეს.

სადავო კრების კანონით დადგენილი წესით მოწვევასა და ჩატარებას ვერ დაადასტურებს, ვერც 2009 წლის 7 დეკემბრის განცხადება, რომელზეც ფიქსირდება ამხანაგობის წევრების, მათ შორის ნ-----ის ხელმოწერა სადავო ფართის ხ-----ის მიერ პრივატიზაციასთან დაკავშირებით. უპირველესად სასამართლო განმარტავს, რომ 2009 წელს ამხანაგობის წევრთა მხრიდან ნების გამოვლენა, აპრიორი არ გულისხმობს სადავო კრების მოწვევას, ჩატარებას და კრებაზე ამხანაგობის წევრთა მხრიდან იგივე გადაწყვეტილების მიღებას. აღნიშნული განცხადებით ვერ დადასტურდება 2011 წლის 27 ივნისის კრების ჩატარება, ასევე კრებაზე ამხანაგობის წევრთა მხრიდან, მათ შორის ნ-----ის მიერ ნების გამოვლენა ამხანაგობის საერთო ფართის ხ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით. წინა პერიოდზე, მხარის მიერ გამოვლენილი ნება ვერ განსაზღვრავს სადავო კრების ოქმის ნამდვილობას, რამეთუ საკვებით შესაძლებელია ამხანაგობის წევრებს შეეცვალებათ მათი პოზიცია შემდგომ პერიოდში. ამდენად, ამ მხრივ მითითება უსაფუძვლოა და ვერ გამოდგება იმ კრების ნამდვილობის დასადასტურებლად, რომლის ძალითაც ხ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა სადავო უძრავი ნივთი.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხის შედავებაზე ხანდაზმულობასთან მიმართებით და განმარტავს, რომ ნ-----ის მოთხოვნა ვერ მიიჩნევა ხანდაზმულად, რამეთუ დადგენილია, რომ ნ-----ისათვის კრების ჩატარებისა და ამ კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების თაობაზე ცნობილი არ ყოფილა, შესაბამისად ამხანაგობის წევრისათვის ვერც ხ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე გახდებოდა ცნობილი. ნ-----ისათვის კონკრეტული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვის თაობაზე ცნობილი ვერ გახდებოდა მხოლოდ იმ გარემოებით, რომ ხ-----ე წლების მანძილზე ახორციელებდა სადავო ტერიტორიით სარგებლობას, რამეთუ იგი მოსარჩელის მიერ მიიჩნეოდა საერთო სარგებლობის ფართად, რომლითაც სარგებლობა შეეძლო ამხანაგობის ნებისმიერ წევრს, შესაბამისად არ არსებობს ხანდაზმულობის საფუძველით სარჩელზე უარის თქმის წინაპირობები. გარდა ზემოაღნიშნულისა სადავო კრება ჩატარებულია 2011 წლის ივნისში, რომლითაც განიკარგა ამხანაგობის

საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, ხოლო სარჩელი სასამართლოში აღძრულია 2017 წლის მარტში, შესაბამისად ამ მხრივაც მოთხოვნა ხანდაზმულად ვერ მიიჩნევა სკ-ს 128-130-ე მუხლების დანაწესიდან გამომდინარე. ამავდროულად, სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ მოპასუხის მტკიცების საგანს შეადგენდა ედასტურებინა კონკრეტული მოთხოვნის ხანდაზმულობა, რისი დაძლევაც მოპასუხემ სათანადო მტკიცებულებებით ვერ უზრუნველყო.

სასამართლო მტკიცების ტვირთთან მიმართებით განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესში განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან) (სუსგ, საქმე Nას-589-589-2018, 06.07.2018წ.)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ს.ფ. 106-108);
- კრების ოქმი (ს.ფ. 26-27);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ნ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

"ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3, მე-4, მე-5, მე-10, მე-19, 26-28-ე მუხლები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სადავოდ ქცეული კრების ოქმი, რომელშიც ამხანაგობის წევრთა სახელით ფორმულირებულია ამხანაგობის გადაწყვეტილება წარმოადგენს გარიგებას, რომლის ბათილად ცნობის, როგორც აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობად უნდა იკვეთებოდეს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი.

საქართველოს 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. 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 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 მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიურია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე *ნას-664-635-2016*, 02.03.2017წ; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: *ნას-1089-1009-2017*, 05.12.2017წ; *ნას-437-409-17* 29.09.17, *ნას-916-857-17* 12.09.17, *ნას-302-285-17*, 16.06.17, *ნას-244-232-17* 19.05.17 *ნას-937-887-2015*, 10.11.2015წ.; *ნას- 17-14-2015*, 01.07.2015წ.; *ნას-1069-1008-2015*, 16.12.2015წ.; *ნას-869-819-2015*, 11.12.2015წ.; *ნას-773-730-2015*, 08.09.2015წ.; *ნას-181-174-2016*, 06.05.2016წ.; *ნას-1025-967-2015*, 23.12.2015წ.; *ნას-323-308*, 2016, 03.06.2016წ.; *ნას-407-390-2016*, 10.6.2016წ; *ნას-375-359-2016*, 17.06.2016წ; საქმე *ნას-595-554-2017*, 15.12.2017წ.)

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის დავის საგანს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ას“ 2011 წლის 27 ივნისის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც ხ-----ე აღირიცხა - ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა, კორპუსი N3 სართული 1, 11.87 კვ.მ ფართის მქონე სათავსოს მესაკუთრედ. მოსარჩელის განმარტებით, ფართი, რომელიც კრების ოქმის საფუძველზე საკუთრებაში აღირიცხა მოპასუხემ, წარმოადგენს ამხანაგობის საერთო საკუთრების ობიექტს, რომელიც ამხანაგობის წევრთა საერთო ნების გარეშე განიკარგა. უდავოა, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ას“ წევრს, ამასთან, დადგენილია, რომ ქონება წარმოადგენდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას, ხოლო სადავო კრების ოქმების საფუძველზე ქონების განკარგვისა და ინდივიდუალურ საკუთრებად აღრიცხვით დაირღვა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და ინტერესები, პირველ რიგში შემცირდა მისი წილი საერთო საკუთრებაში მისი საერთო საკუთრებაში. ამიტომ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი დასაბუთებულია, ვინაიდან კრების ოქმის ბათილობით მისი კანონიერი ინტერესი იქნება დაცული. ამასთან მოსარჩელემ სხდომაზე დააფიქსირა, რომ კონკრეტული ბუნკერი მასსა და ხ-----ის ბინებს შორის მდებარეობს და

პირადადაც გააჩნია ინტერესი აღნიშნულ ქონებასთან მიმართებით, ხოლო იმ პირობებში, როდესაც ობიექტი უკვე აღრიცხულია კონკრეტული მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, შეუძლებელია მისი უფლების რეალიზება იმავე წესით, რა გზითაც ხ-----ე აღირიცხა სადავო ქონების მესაკუთრედ. ამდენად, ამ მხრივ სარჩელი გამართულია და ექვემდებარება არსებით კვლევას.

6.2. მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დადგენის შემდგომ სასამართლოს შეფასების საგანია სადავო კრების ოქმის მოწვევის, ჩატარებისა და მასზე მიღებული გადაწყვეტილებების, ფორმალურ-პროცედურული გამართულობის კვლევა.

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

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.

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. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება არ არის

გადაწყვეტილება უნარიანი, მაშინ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ხელმეორედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით. ეს კრება გადაწყვეტილება უნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად, რომლის შესახებაც უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.

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

ამხანაგობის კრების ოქმის, როგორც გარიგების კანონიერების შემოწმების მიზნით, შეფასება უნდა მიეცეს შემდეგ საკითხებს: ა. ჩატარდა თუ არა ამხანაგობის კრება; ბ. იყო თუ არა ამხანაგობის კრება მოწვეული კანონით დადგენილი წესით; გ. დღის წესრიგის შესახებ იყვნენ თუ არა ამხანაგობის წევრები ინფორმირებულნი; დ. ესწრებოდნენ თუ არა ამხანაგობის წევრები კრებას და მიიღეს თუ არა გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობა.

ამასთანავე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის კანონიერების საკითხის კვლევისათვის, მნიშვნელოვანია მრავალბინიან სახლში არსებული ინდივიდუალური საკუთრების და ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრების გამიჯვნა. სასამართლო მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებზე, რომლებიც იძლევიან მრავალბინიან სახლებში ინდივიდუალური საკუთრების და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 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 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.), ამხანაგობის 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.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი 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 ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ. რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „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. ხოლო იმავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, „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.

ამდენად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში აქცევს ერთი მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებასა და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ სამეურნეო სათავსებს (სარდაფები, სხვენები და ა.შ) და მეორე მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას. განსხვავებულია მათი განვითარების, განკარგვის პირობებიც და იმის მიხედვით, თუ როგორია საკუთრების უფლების შინაარსი, განსხვავებულია მისი განკარგვისათვის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობებიც.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხეებმა ვერ უზრუნველყვეს

დაედასტურებინათ, სადავო კრების მოწვევისა და მისი ჩატარების ფაქტი, კერძოდ პროცესში განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე ვერ დადასტურდა, გარემოება, რომ 2011 წლის 27 ივნისს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ას“ კრება გაიმართა კანონმდებლობით დადგენილი წესებისა და პროცედურების დაცვით, ასევე არ დგინდება, რომ აღნიშნული კრების თაობაზე ცნობილი იყო ამხანაგობის წევრებისათვის, ამავედროულად დაუდგენელია ნამდვილად ჩატარდა თუ არა და მას ესწრებოდა თუ არა შესაბამისი რაოდენობის მობინადრე და მათ მიერ მიღებული იქნა თუ არა გადაწყვეტილება საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების ხ-----ისათვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ საცილოდ გამხდარი კრების ოქმი არ შეიცავდა მითითებას ამხანაგობის კრებაზე დამსწრე პირთა ვინაობისა და რაოდენობის შესახებ. სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემაჯავლი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების დადასტურება, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები წინასწარ წერილობით იყვნენ ინფორმირებულები კრების ჩატარების თარიღის, ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ, ამასთან, კრებას ამხანაგობის წევრთა 2/3 მაინც ესწრებოდა, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა, თუმცა, მოპასუხემ ვერ წარუდგინა სასამართლოს კანონით გათვალისწინებული დასაბუთებული მტკიცებულება, შესაბამისად აღნიშნული გარემოების დაუდასტურებლობის საფუძველზე კრების ოქმი ნამდვილად ვერ მიიჩნევა, რაც კონკრეტული კრების ოქმის ბათილობისა და გადაცემული ქონების ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში დაბრუნების საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით და უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის 50 ლარის ოდენობით

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. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხდა

სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლო მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულია თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ასა“ და ხ-----
-----ეს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ ნ-----ის სასარგებლოდ, მოსარჩელის მიერ გაღებული სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----
----- სარჩელის უზრუნველყოფის გამოყენების შესახებ განჩინებით მოპასუხე ხ-----ეს (პ.ნ 0----- აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. კორპ. 3, სართული 1, 11.87 კვ.მ ფართი, ს.კ. 0-----01.505 - გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის სსსკ-ის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ბმა „ს-----ას“ 2011 წლის 27 ივნისის N- კრების ოქმი.
3. ბმა „ს-----ასა“ და ხ-----ეს ნ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი და უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე გადახდილი

50 ლარი;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

5. 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

ანა ჩოგოვაძე