



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე N28/4243-18

4 ივნისი, 2019

წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
გელა ქირია

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) – ე---- თ-----ე;

წარმომადგენელი - თ-----;

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) – ბმა „მ-----ა“, მ--- შ-----ი;

წარმომადგენელი - ა-----;

დავის საგანი _ კრების ოქმის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილებით, ე---- თ-----ის სარჩელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ და მ--- შ-----ის მიმართ 2017 წლის 02 თებერვლის

N9 კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 02 ოქტომბრის სარჩელის უზრუნველყოფის გამოყენების შესახებ განჩინება, რომლის საფუძველზეც მ--- შ-----ს აკრძალა ავტოფარების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა მ-----, N1, ქუჩა ალექსანდრე ც-----, N2, ს/კ. 0----- გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ე---- თ-----ე, მ--- შ-----ი, იზოლდა კობერიძე, ლალი კობრავა და სოფიო ახალკაციშვილი წარმოადგენენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ის“ წევრებს. მათ სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონებები მდებარე: ქალაქი თბილისში, ქუჩა მ--- გ-----ს, N1/ქუჩა ალექსანდრე ც-----ის N2-ში.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებებს: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-29).

2.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ 2017 წლის 02 თებერვლის კრების ოქმის საფუძველზე მ--- შ-----ს სახელზე საკუთრებაში აღირიცხა უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისში, ქუჩა მ--- გ-----ს, N1/ქუჩა ალექსანდრე ც-----ის N2-ში, ავტოფარები 45.52 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებებს: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18-19).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3. ე-----ი თ-----ეს 2011 წელს თანხმობა აქვს გაცხადებული, რომ მ--- შ-----ს მოეხდინა უძრავი ქონების, ავტოფარების - ფართით: 50 კვ.მ. მდებარე: ქ. თბილისში, გ-----ს ქ. N1/2 ლეგალიზაცია-რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

მოწმის ჩვენება (იხ. 07.05.2018 წლის მთავარი სხდომის ოქმი). თანხმობა, ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება (ს.ფ 139-140).

2.4. მოწმეთა ჩვენებებით დგინდება, რომ მოსარჩელე რამოდენიმე წელია ფლობს კრების ოქმის საფუძველზე გადაცემულ ფართს, რის თაობაზეც

ცნობილი იყო მოსარჩელისთვის. ამ გარემოების დასადასტურებლად მოჰასუხე მხარემ წარმოადგინა 2011 წლის 09 დეკემბრით დათარიღებული ნოტარიულად დამოწმებული აქტი მ--- შ-----ისთვის ავტოფარების 50 კვ.მ ლეგალიზაციის თაობაზე (ს.ფ.139).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 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.

2.6. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი და 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.

2.7. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრეს უნდა ეცნობოს წერილობით. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

2.8. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ მუხლში განსაზღვრული წესები ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3, ამავე მუხლის

მე-4 პუნქტის შესაბამისად კი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

2.9. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი და მესამე პუნქტების მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

2.10. 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 სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მხარეები წარმოადგენენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ის“ წევრებს. ამხანაგობას წესდება არ გააჩნია. დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ 2017 წლის 02 თებერვლის N9 კრების ოქმის საფუძველზე მ--- შ-----მა საკუთრებაში დაირეგისტრირა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისში, ქუჩა მ----- გ-----ს, N1/ქუჩა ალექსანდრე ც-----ის N2-ში, ავტოფარეხი 45.52 კვ.მ. კრების ოქმში მითითებულია, რომ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის ყველა წევრი, რასაც სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელის კრებაზე მოწვევის ფაქტი მოპასუხემ სარწმუნოდ ვერ დაადასტურა, საქმეში წარმოდგენილი მოწმეთა ჩვენებებით და სანოტარო აქტით დამოწმებული თანხმობით დგინდება, რომ სადავო ფართს მოპასუხე მ--- შ-----ი ფლობს რამოდენიმე წელია. 2011 წლის 09 დეკემბერს ნოტარიალულად დამოწმებულ აქტით მოსარჩელე

თანხმობას აცხადებს მ--- შ-----ის სასარგებლოდ ფართის ლეგალიზაციის თაობაზე და ამ გარემოების საწინააღმდეგო მტკიცებულება მას არ წარმოუდგენია.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ კრების ოქმის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მოსარჩელეს არ გააჩნია განსახილველი დავის დასაბუთებული და საფუძვლიანი იურიდიული ინტერესი. აღიარებითი სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა, რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს.

მხარემ უნდა დაასაბუთოს ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი იმ შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს. იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი, რაც იმას ნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების პირობებში იურიდიული ინტერესი მიღწევადი და განხორციელებადი უნდა იყოს, თანაც, ისე, რომ აღნიშნული მიზნის მიღწევას დამოუკიდებელი მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრა არ უნდა სჭირდებოდეს. ერთია, მოსარჩელის სურვილი, ხოლო მეორე კი - სარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, რომელთა ერთმანეთთან გაიგივება არ შეიძლება. (იხ. სუსგ 2012 წლის 12 ნოემბრის №ას-1261-1190-2012 გადაწყვეტილება); მოსარჩელემ რეალურად არ მიუთითა სარჩელის დაკმაყოფილებით რა უფლება იქნება დაცული და რა გარდაუვალი დადებითი შედეგი მოჰყვება მას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მუხლით გათვალისწინებული კრების ოქმის ბათილობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტი არ ეთანხმება გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას, კერძოდ, დაუსაბუთებელია მითითება 2011 წლის თანხმობაზე ავტოფარეხის ლეგალიზაცია-რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, მაშინ როდესაც საუბარია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ის“ 2017 წლის 2 თებერვლის N9 კრების ოქმის ბათილად ცნობასა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის გაუქმებაზე, რასაც მოყვა იურიდიული შედეგი, კერძოდ, შემცირდა მოსარჩელის, როგორც ამხანაგობის წევრის მიწის ფართის წილი საერთო საკუთრებაში, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ფართის 45,52 კვ.მ. გადაცემული იქნა მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებაში. სასამართლოს მიერ მითითებული თანხმობა, რომელიც შედგენილი იყო 2011 წელს იყო ხანდაზმულია, რომელსაც 7 წელი არავითარი შედეგი არ მოჰყოლია. მხოლოდ თანხმობასაც არ შეიძლება ჰქონოდა ძალა, როდესაც კრების ოქმი არ არსებობს 2011 წელს და რაც არსებობს მასზე ხელმოწერა არ არის დადასტურებული კანონის შესაბამისად

სანოტარო წესით. მოპასუხემ აღნიშნულის შესახებ იცოდა და ამიტომაც შეადგინა მეორე სხდომის ოქმი ერთსა და იმავე საკითხზე და მოახდინა მიწის ფართის მიტაცება.

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ განზრახ გვერდი აუარა იმ ფაქტს, რომ მოპასუხე წლების განმავლობაში მიტაცებულ ფართს ფლობდა უკანონოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც აპელანტმა მიმართა მერიის ზედამხედველობის სამსახურს უკანონო ნაგებობის დემონტაჟის მოთხოვნით, მათი გაფრთხილების საფუძველზე მოახდინა ფართის დაკანონება კრების ჩატარების გარეშე. სასამართლომ არ იმსჯელა ჩატარდა თუ არა 2017 წლის 2 თებერვალს ამხანაგობის კრება დაესწრენ თუ არა კრებას ამხანაგობის წევრები. ვინაიდან, აღნიშნული ფაქტი ვერ დადასტურდა სასამართლო სხდომაზე, სასამართლომ გადაწყვეტილებას საფუძლად დაუდო 2011 წლის 9 დეკემბრის თანხმობა, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროს არ ყოფილა გამოყენებული, ანუ სასამართლომ საჯარო რეესტრში ავტოფარეხის რეგისტრაცია კანონიერად ჩათვალა იმ თანხმობის საფუძველზე, რომელიც მოწინააღმდეგე მხარეს საერთოდ არ წარუდგენია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამავე კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს, წარმოდგენილი საქმის მასალების შესწავლის, სადავო საკითხების თაობაზე მხარეთა მოსაზრებების გაცნობის და საქმის ზეპირი განხილვის შედეგად მიაჩნია, რომ ამ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე;

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“ 02.02.2017წ. კრების N9 ოქმით, ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის/ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ დგინდება, რომ ავტოფარეხი მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ს ქ. N1/2, 45.52 კვ.მ. ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა მოპასუხე მ--- შ-----ს .

დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრებს წარმოადგენენ: ე----- თ-----, მ--- შ-----ი, იზოლდა კობერიძე, ლალი კობრავა და სოფიო ახალკაციშვილი. მათ სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ----- გ-----ს, N1/ქუჩა ალექსანდრე ც-----ის N2 (იხ. ტ.1, ს.ფ. 16-29).

4.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ. თბილისი, გ-----ს ქ. N1/ ქუჩა ალექსანდრე ც----- N2, 45.52 კვ.მ. ავტოფარეხი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ--- შ-----ის სახელზე. ამონაწერის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“-ს კრების ოქმი N9, დამოწმების თარიღი 02.02.2017წ. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 18-19; 3031);

4.3. მოსარჩელე წარმოდგენილი სარჩელით მოითხოვს სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობას და მიუთითებს, რომ როგორც მისთვის ასევე ამხანაგობის სხვა წევრებისათვის უცნობი იყო კრების ჩატარების თაობაზე, შესაბამისად, მოსარჩელის განმარტებით კრება ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. მოსარჩელე ასევე მიუთითებს, რომ სადავო კრების ოქმის საფუძველზე შემცირდა მისი წილი საერთო საკუთრებაში.

4.4. სააპელაციო პალატა იზიარებს სარჩელში და სააპელაციო საჩივარში მითითებულ გარემოებას იმის შესახებ, რომ , ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ის“ 02.02.2017წ. კრება - ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის/ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რომლითაც მ--- შ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა 45.52 კვ.მ. ფართის ავტოფარეხი, არ ჩატარებულა კანონით დადგენილი წესების დაცვით, გარდა ამისა, მოსარჩელეს არ გამოუხატავს შესაბამისი ნება კრების ოქმით განსაზღვრულ საკითხთან დაკავშირებით.

პალატა მიუთითებს, რომ ამხანაგობის კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარეიგებას და უნდა შეესაბამებოდეს, როგორც ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე დაცული უნდა იყოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით

გათვალისწინებული მოთხოვნები. მოცემულ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანი იყო იმის დადგენა საჭირო იყო თუ არა გადაწყვეტილების მისაღებად ამხანაგობის წევრთა მიერ ნების გამოვლენა და ჰქონდა თუ არა ასეთი ნების გამოვლენას ადგილი.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს გაცხადებული ჰქონდა თანხმობა - მ--- შ-----ს მოეხდინა უძრავი ქონების, ავტოფარების ლეგალიზაცია-რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. კრების ჩატარების მართლზომიერებას არ ადასტურებს აგრეთვე ის გარემოება, რომ მოპასუხე რამდენიმე წელი ფლობდა კრების ოქმის საფუძველზე გადაცემულ ფართს და ამის შესახებ ცნობილი იყო მოსარჩელისათვისაც.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი იმის შესახებ, რომ კრება მოწვეული იყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად, ეკისრებოდა მოპასუხეს, თუმცა მხარეს ამის დამადასტურებელი მტკიცებულებები სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია მაგ: კრების მოწვევის თაობაზე წერილი, ან სხვა წერილობითი

მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ამხანაგობის წევრებისთვის, კერძოდ, კი მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო 02.02.2017წ. ამხანაგობის კრების მოწვევისა და მასზე განსახილველი საკითხის შესახებ. პალატის შეფასებით, მოპასუხის მითითება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს თანხმობა ჰქონდა გაცხადებული ავტოფარეხის ფართის ლეგალიზაცია-რეგისტრაციაზე ყოველგვარ საფუძველს არის მოკლებული. კერძოდ, საქმის მასალებით, დგინდება, რომ ამხანაგობის 20.12.2011წ. კრების ოქმით გაიცა თანხმობა მ--- შ------ის სახელზე ავტოფარეხის მშენებლობასთან დაკავშირებით, აღნიშნული დადასტურებულია ასევე მოსარჩელის ხელმოწერით (იხ. ტ.1, ს.ფ. 138-140), თუმცა მითითებული ვერ მიიჩნევა სადავო ავტოფარეხის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემაზე თანხმობად, ვინაიდან საკითხი შეეხებოდა მხოლოდ მშენებლობას, ხოლო ავტოფარეხზე საკუთრების წარმოშობის საფუძველი გახდა სადავო 02.02.2017წ. ამხანაგობის კრების ოქმი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის არგუმენტებს იმის შესახებ, რომ სადავო კრების ოქმი მიღებულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესების უხეში დარღვევით და რომ მოსარჩელეს არ გამოუხატავთ შესაბამისი ნება, სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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. ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილის შესაბამისად, საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად. მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) შეიძლება იყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრება.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრულია პირველ ნაწილში მითითებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული

მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების ინდივიდუალურ საკუთრებაში მიღების წესი, კერძოდ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფების, სხვენების და ა.შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ, რაც ინდივიდუალურ საკუთრების უფლებით აღრიცხვის საფუძველია.

ასევე გასათვალისწინებელია ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის 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 ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, იმისათვის, რომ ამხანაგობის კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (მრავალმხრივი გარიგება) ჩაითვალოს დადებულიად, ერთ შემთხვევაში საკმარისია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების ხმების 2/3-ი, ხოლო მეორე შემთხვევაში კი – საჭიროა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება. ორივე შემთხვევაში აუცილებელია, ამხანაგობის ყველა წევრს ეცნობოს კრების ჩატარების თაობაზე. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ იმ გადაწყვეტილების მიღებისათვის, რომლისთვისაც საკმარისია ამხანაგობის წევრთა 2/3 (განსხვავებით კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა), მოქმედებს პრეზუმფცია, რომლის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ გამოვლენილი ნება საკმარისია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობის ყველა წევრი იყო გაფრთხილებული კრების თაობაზე და მოწვეული იყვნენ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნათა დაცვით.

ამდენად, იმისთვის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონება, ან სამეურნეო სათავსები გადაეცეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს, საჭიროა მხოლოდ ერთი პირობა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი პროცედურის შესაბამისად მოწვეულ კრებაზე შესაბამისი რაოდენობის ამხანაგობის წევრებმა გამოხატონ ნება აღნიშნულის შესახებ.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების შედეგად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფართობის ცვლილებების შემთხვევაში უნდა მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა წილების გადაანგარიშება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იმ წევრის (წევრთა) ხარჯზე, რომელსაც

(რომლებსაც) ფართობის ცვლილების შედეგად გაეზარდა წილი, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმდებიან.

ამავე 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 შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია გაეცნოს ოქმს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ას“ 02.02.2017წ. კრება არ ყოფილა მოწვეული „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, გარდა ამისა კრების ოქმი არ შეესაბამება ამხანაგობის წევრის (მოსარჩელე) ნებას, რაც პალატის შეფასებით, მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

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

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომლის დადების ერთ-ერთ აუცილებელ მოთხოვნას წარმოადგენს ამხანაგობის წევრთა მიერ ნების გამოვლენა. აღნიშნული გარიგებისათვის დამახასიათებელია ზოგადად გარიგებისათვის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი) დადგენილი წესები იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რაც განსაზღვრულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

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

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და ზემოთ მოხმობილი ნორმების საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა სადავო ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.7. პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის დანაწესზე და აღნიშნავს, რომ აღიარებითი კატეგორიის სარჩელთა დაკმაყოფილების ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობად, მოხმობილი ნორმით დადგენილია სარჩელის დაკმაყოფილებისადმი მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა.

მოხმობილი ნორმის დანაწესის შესაბამისად, აღიარებითი სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა და სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა - არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს ამის იურიდიული ინტერესი, ამასთან, იგი აუცილებლად მიღწევადი უნდა იყოს. ამდენად, იურიდიული ინტერესი არ განისაზღვრება მხოლოდ პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით, ანუ მხოლოდ მისი სურვილით, არამედ, აუცილებელია მისი ობიექტური მხარეც. იურიდიული ინტერესების მიღწევადობის აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის გარემოება, თუ სამართლებრივად რამდენად დაცულია შედეგები, რომელთა დადგომაც სურს მოსარჩელეს.

პალატა ვერ გაიზიარებს მითითებას იურიდიული ინტერესის არ არსებობის შესახებ, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემული ფართის (ავტოფარეხი) ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში დაბრუნება, მოსარჩელის განმარტებით, სადავო კრების ოქმით შემცირდა მისი წილი საერთო საკუთრებაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, კერძოდ, ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“-ს 2017 წლის 02 თებერვლის N9 კრების ოქმი და გაუქმდეს მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად ასკვნის, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის

გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, ე----- თ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

სარჩელზე გადახდილია სახ. ბაჟი 120 (ას ოცი) ლარის ოდენობით (იხ. ტ.1, ს.ფ. 54-55), ხოლო სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია ბაჟი 160 (ას სამოცი) ლარის ოდენობით (იხ. ტ.1, ს.ფ. 188-189)

განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახ. ბაჟის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე----- თ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე----- თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“-ს 2017 წლის 02 თებერვლის N9 კრების ოქმი და გაუქმდეს მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“-ს და მ--- შ-----ს ე----- თ----- ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის, ასევე სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 160 ლარის ანაზღაურება.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);

7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), 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. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია

თავმჯდომარე
გვარამია

ლევან

მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი

გოგიტა

ქირია

ბელა