



გადაწყვეტილ

ება

საქართველოს სახელით

18 დეკემბერი, 20-8 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - გუ-----ე.
წარმომადგენელი - ია-----ა.

მოპასუხეები - ბი-----ი”.
თავმჯდომარე - თე-----ა.
წარმომადგენელი - მამ-----ი.

მოპასუხე - ზ-----.
წარმომადგენელი - მამ-----ი.

დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბი-----ი”-ს 20-----
-----ის კრების ოქმი №-, ზუ-----ისათვის ქ. თბილისში, ა. მ----- №-, მ---
სადარბაზოში მდებარე 5,67 კვ. მეტრი სარდაფის საკუთრებაში არსებობის
ფაქტის დადასტურების შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით იგი წარმოადგენს აწ გარდაცვლილი სო-----ის
დის შვილს და მის კანონიერ მემკვიდრეს. სო-----ე, 19-----ს
პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, წარმოადგენდა ქ. თბილისში,

ა. მ----- №-, ბინა №---ის მესაკუთრეს. ამავე წლიდან სო-----ე და მისი ოჯახი ფლობდა და იყენებდა ა. მ----- №-, მ--- სადარბაზოში მდებარე სარდაფს, ფართით 5,67 კვ. მეტრი. 20-3 წლიდან სო-----ის ოჯახის წევრების მიმართ რამდენჯერმე იყო შეთავაზება მათი მეზობლის ზუ-----ის მიერ სარდაფის მიყიდვის თაობაზე, თუმცა მხარეთა შორის შეთანხმება ვერ შედგა. ბი-----ი"-ს 20-----ის კრების ოქმით №- მოხდა სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრის ზუ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება. სწორედ აღნიშნული სათავსი იყო სო-----ის მფლობელობაში არსებული 5,67 კვ. მეტრი სარდაფი.

მოსარჩელის განმარტებით გარდა იმისა, რომ ამხანაგობის კრება არ ჩატარებულა, ამასთან ზ-----მ მოტყუებით მოაწერინა ხელი ამხანაგობის წევრებს კრების ოქმზე, რადგან მათთვის არ იყო ცნობილი თუ რომელი ფართის გადაცემა ხდებოდა ზუ-----ისათვის.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მოითხოვეს უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოპასუხეთა განმარტებით სო-----ეს პრივატიზაციის შემდეგ საკუთრებაში გადაეცა 3 კვ. მეტრი ფართი, რომელიც საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მის სახელზე და რომელზედაც არცერთი ამხანაგის წევრი არ აცხადებს პრეტენზიას. სადაო 5,67 კვ. მეტრი სარდაფი 1992 წლიდან იყო ბინა №---ის მესაკუთრის იო-----ის მფლობელობაში, 19-----დან გიო-----ის მფლობელობაში, ხოლო 199-----დან ზუ-----ის მფლობელობაში. 200-----ს ბინა №-- ზ-----მ მიყიდა ვი---შ---ას, თუმცა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მიეთითა, რომ ბინა შეძენილია სარდაფის გარეშე. მოპასუხეთა განმარტებით გუ-----ეს სარჩელის მიმართ არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი, რადგან იგი არ არის ბინის მესაკუთრე და შესაბამისად ამხანაგობის წევრი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ქუჩა №-, სადარბაზო 6, ბინა №--, ფართი 59 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.1-.1-.0--.0-0.0-.6--.0--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სო-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 22-23);

3.1.2. დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, მ----- ქუჩა №-, საკადასტრო კოდი 0-.1-.1-.0--.0-0, უძრავი ნივთის მესაკუთრეები არიან: ავ-----

ბე, ალ ბე, ალე ე, ბე ა, ბე ი, ბ-
დ
ერთეული უძრავი ნივთის მესაკუთრე), თამ ა, თ
ქს
ინე მა
ნი
ი.

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24-26);

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბი-----ი"-ს 20-----ის №- კრების ოქმი
(ს.ფ. 28-31);

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 32-33);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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. ამავე კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მ--- პუნქტის შესაბამისად 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.

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

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ბი-----
-----ი"-ს 20-----ის №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად ზ-----ს დაუდასტურდა 5,67 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, თუმცა საქმეში მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებული იქნა კანონით დადგენილი წესით მოწვეულ კრებაზე, წარმოდგენილი არ არის.

3.2.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა გი-----მა განმარტა,

რომ ამჟამად სადაო ფართი, მას დაკავებული ჰქონდა დაახლოებით 1- წლის განმავლობაში, სადაც იგი ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას და ფართით სარგებლობის ქირის თანხას უხდიდა მუ-----ის ოჯახს. ფართი დატოვა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ზ-----მ, როგორც მესაკუთრემ, აიძულა იგი დაეცალა ფართი. სო-----ის მიერ სადაო უძრავი ქონებით სარგებლობის ფაქტი დაადასტურეს ასევე მოწმეებმა რუ-----ძემ, და-----ა და მა-----.

რაც შეეხება საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული იო-----ის ჩვენებას, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მას, როგორც სადაო ფართით ზუ-----ის მიერ ფლობის ფაქტს, რადგან მოწმის განმარტებით, მას შემდეგ რაც მან 1994 წელს ბინა №-- სარდაფთან ერთად მიყიდა გ-----, იგი საცხოვრებლად სხვა მისამართზე გადავიდა და არანა---ი კავშირი ქ. თბილისი, მ----- ქუჩა №--ში მდებარე უძრავ ქონებასთან არ აქვს. სადაო ფართით ზუ-----ის მიერ სარგებლობის ფაქტს ვერ ადასტურებს ასევე მოწმე ბე-----ის ჩვენება. მოწმის განმარტებით იო-----ის კუთვნილი სარდაფით სარგებლობდა მეწაღე, თუმცა როგორც ზემოთ აღინიშნა გი-----მა განმარტა, რომ იგი ფართით სარგებლობისათვის ქირის თანხას უხდიდა მუ-----ის ოჯახს. შესაბამისად მოწმე ბე-----ის ჩვენება, იმის შესახებ, რომ გი-----ი სარგებლობდა ზუ-----ის კუთვნილი ფართით, სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ სო-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 3 კვ. მეტრი სარდაფი (ს/კ 0-1-1-0--0-0-0-5--) (იხ. პრივატიზაციის ხელშეკრულება, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ამონაწერი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს.ფ. 64-65, 67-68, 69-70, 71-72), აღნიშნული არ გამორიცხავს იმ გარემოებას, რომ სო-----ე მ----- ქუჩა №--ში მდებარე საცხოვრებელ კორპუსში ფლობდა ასევე სხვა სარდაფს. ამასთან მოპასუხის მითითება იმის შესახებ, რომ მას სადაო სარდაფზე საკუთრების უფლების მოპოვება შეუძლია პრივატიზაციის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, წინამდებარე დავის განხილვის ფარგლებში ვერ იქნება გაზიარებული, რადგან გადაცემული აქვს თუ არა პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მოსარჩელეს სადაო ფართი, მოცემული დავის ფარგლებში არ არის კვლევის საგანი. ამასთან მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში მითითებული ფართი და სადაო კრების ოქმით ზუ-----ისათვის გადაცემული ფართი, რომ ერთი და იგივეა აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება. 1994 წელს იო-----ესა და გ----- შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 74-75), ასევე 1995 წელს გ-----ა და ზ-----ს შორის დადებული გაცვლის ხელშეკრულება (ს.ფ. 76) არ ადასტურებს სარდაფის ადგილმდებარეობას, შესაბამისად მხოლოდ ამ ხელშეკრულებებზე დაყრდნობით მტკიცება იმ გარემოებისა, რომ სადაო სარდაფი წარმოადგენს

ზუ------ის მიერ შეძენილ ფართს, სასამართლოს მიერ გაზიარებული ვერ იქნება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება, ხოლო ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინა მრავალბინიან სახლში არის მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის.

ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად 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.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ბინა მრავალბინიან სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც

გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ამასთან თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

6.2. 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, სხვენები და ა. შ.).

ამავე მუხლის მ--- პუნქტის შესაბამისად კი 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.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ამხანაგობას სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ფაქტის დადასტურება შეუძლია საერთო კრებაზე გადაწყვეტილებების მიღების გზით და აღნიშნულისათვის საჭიროა კრებაზე დამსწრე ამხანაგობის წევრების ხმების ნახევარზე მეტის მხარდაჭერა.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ქუჩა №-, სა-----, ფართი 5,67 კვ. მეტრი, ს/კ 0-1-1-0--0-0-0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზუ-----ის სახელზე. ასევე დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის ბი-----ი"-ს 20-----ის №- კრების ოქმი.

როგორც ზემოთ აღინიშნა ბი-----ი"-ს 20-----ის №- კრების ოქმის თანახმად ზ-----ს დაუდასტურდა 5,67 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, თუმცა საქმეში მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებული იქნა კანონით დადგენილი წესით მოწვეულ კრებაზე, წარმოდგენილი არ არის.

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

გათვალისწინებით იმისა, რომ ამხანაგობა „რკ-----ი“-ს 20-----ის №- კრების ოქმში აღნიშნულია ამხანაგობის წევრთა მიერ ზუ-----ისათვის 5,67 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება, ბუნებრივია იგი უნდა ასახავდეს ამხანაგობის წევრთა რეალური ნების გამოხატულებას, თუმცა მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ 20-----ს ამხანაგობა „რკ-----ი“-ს კრება ნადვილად გაიმართა საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, 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.

მოსარჩელეს აღძრული აქვს აღიარებითი სარჩელი ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ და სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობად უნდა იკვეთებოდეს მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის აუცილებელი კომპონენტების შემოწმების მიზნებისათვის, პირველ რიგში, უნდა დადგინდეს აქვს თუ არა იურიდიული ინტერესი გუ-----ეს ამხანაგობა „რკ-----ი“-ს 20-----ის №- კრების ოქმით შემდგარი გარიგების ბათილად ცნობის მიმართ.

დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ამხანაგობა „რკ-----ი“-ს 20-----ის №- კრების ოქმის საფუძველზე, ზ-----მ საკუთრების უფლებით და---ეგისტრირა 5,67 კვ. მეტრი სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ქუჩა №-, სადარბაზო 6, ბინა №--, ფართი 59 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.1-.1-.0--.0-0.0-.6--.0--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სო-----ის სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილია ნოტარიუს ქე-----ის მიერ გაცემული მიმართვა (ს.ფ. 21), რომლითაც დასტურდება, რომ 2-----ს ნოტარიუსს განცხადებით მიმართა გუ-----ემ და მოითხოვა, როგორც 20----- -ოს გარდაცვლილი ზაი-----ს დანაშთი სამკვიდრო ქონების მიღება. მანვე

განცხადებაში აღნიშნა, რომ ზა---ა მუ-----ემ 200-----ს ნოტარიუსს ქ. ძლ-----ის სანოტარო ბიუროში შეიტანა განცხადება მისი 20-----ს გარდაცვლილი დედის სო-----ის (იხ. გარდაცვალების მოწმობა და გუ-----ის დაბადების მოწმობა, ს.ფ. 18, 20) დანაშთი ქონების მიღების მოთხოვნით, მაგრამ ისე გარდაიცვალა, რომ ვერ მოასწრო მასზე იურიდიული უფლების გაფორმება. შესაბამისად გუ-----ემ მოითხოვა ზაი-----ს და სო-----ის დანაშთი, ანუ ზაი-----ს მიერ ფაქტობრივად მიღებული სამკვიდრო ქონება.

როგორც ზემოთ აღინიშნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მ--- 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.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ ამხანაგობის წევრს შეუძლია დასვას საკითხი ამხანაგობის კრებაზე საკუთრების უფლებით გადაეცეს მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსი (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) თუ იგი წარმოადგენს ფართის მფლობელს. გათვალისწინებით იმისა, რომ მოსარჩელეს, როგორც ამხანაგობა „რკ-----ი“-ს გარდაცვლილი წევრის - სო-----ის მემკვიდრეს, შეუძლია ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლება მოიპოვოს სადაო უძრავ ქონებაზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მას აქვს იურიდიული ინტერესი წინამდებარე დავის ფარგლებში მოითხოვოს 20-----ის №- კრების ოქმის ბათილად ცნობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ გუ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 1-0 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 41-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გუ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ბი-----ი"-ს 20-----
-----ის კრების ოქმი №-, ზუ-----ისათვის ქ. თბილისში, ა. მ----- №-, მ-----
სადარბაზოში მდებარე 5,67 კვ. მეტრი სარდაფის საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ.
3. დაეკისროს მოპასუხეებს სოლიდარულად გუ-----ის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 1-0 ლარის ოდენობით.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 1- დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
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:

გენადი მაკარიძე