



საქართველოს

სახელით

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

24 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდი---ი - ნინო სიდამონიძე

მოსარჩელები - მ-----ი, ნ-----ი, თ-----ე, ლ-----ა, ნ-----
-----ი (კანონიერი წარმომადგენელი ნ-----ი)

წარმომადგენლები - თ-----ე, შ-----ე, ლ-----ძე

მოპასუხეები - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ა“, თავმჯდომარე ი---ე პ-
-----ი, ლ-----ი, ი-----ე

დავის საგანი - ამხანაგობა „თ-----ას“ 2018 წლის 25 მარტის №01 კრების
ოქმის და კრების ოქმით მიღებული ყველა გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობა და თავმჯდომარედ ლ-----ას აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ას“ 2018

წლის 25 მარტის კრების ოქმი №01 და კრების ოქმით მიღებული ყველა გადაწყვეტილება;

1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ თავმჯდომარედ აღდგენილ იქნას ლ-----ა.

(იხ.სარჩელი ს.ფ 2-5; 12.10.2018.წ სასამართლო სხდომის ოქმი; მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა - განმარტება 15:23:35)

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

როგორც მოსარჩეულები, ისე მოპასუხეები წარმოადგენენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“-ს წევრებს და ფლობენ ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე კორპუსში უძრავ ქონებებს.

2018 წლის 25 მარტს, მოპასუხეების ი---ე პ-----ის, ლ-----ისა და ი-----ის ინიციატივით თითქოს ჩატარებულ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრება, რომელზეც მიღებულ იქნა სრულიად უკანონო გადაწყვეტილებები, რაც მნიშვნელოვნად აზიანებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინტერესებს და ხელყოფს თითოეული წევრის უფლებას ისარგებლოს საკუთრების უფლებით სრულყოფილად.

მოპასუხეების მიერ კრების მოწვევისას სრულიად დარღვეული იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით გათვალისწინებული მოთხოვნები. კერძოდ, ამხანაგობის 2005 წლის დებულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრება მოიწვევა წელიწადში ერთხელ ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს რიგგარეშე კრების მოწვევის წინაპირობებს, რომლის თანახმადაც რიგგარეშე კრება შეიძლება მოწვეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ერთი მეოთხედზე მეტი მოთხოვნის შემთხვევაში. ასეთ დროსაც კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, მისი არ ყოფნის ან მის მიერ კრების არ მოწვევის შემთხვევაში კრება შეიძლება მოწვეული იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში, 2018 წლის 28 მარტის კრების ოქმით დგინდება, რომ კრების მოწვევის ინიციატორი იყო მხოლოდ ამხანაგობის ერთი წევრი მოპასუხე ი-----ე, რომელიც ამავე დროს არ წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“-ს რიგგარეშე კრების მოწვევის ინიციატორებმა, რომლებიც ვალდებული იყვნენ შეეტყობინებინათ აღნიშნულის შესახებ თავმჯდომარისთვის მათ არ შეატყობინეს ამხანაგობის

თავჯდომარეს კრების მოწვევის და ჩატარების შესახებ. კრება ისე იქნა მოწვეული და ჩატარებული, რომ ამის შესახებ თავჯდომარემ არაფერი იცოდა, რაც კრების ჩატარების და გადაწყვეტილების კანონიერებას ცალსახად ეჭვქვეშ აყენებს. ამასთან, მოპასუხეების მიერ კრების მოწვევისას მათ ევალბოდათ შეეცოებინებინათ ამხანაგობის წევრთათვის კრების ჩატარების შესახებ, წესდების მე-12 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად. კრების მოწვევის შეტყობინება კი გახორციელდა შემდეგი პირობებით: კრების მოწვევის შეტყობინება განთავსდა მხოლოდ ერთ სადარბაზოში (მაშინ როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მოიცავს 4 სადარბაზოს) კედელზე არათვალსაჩინო ადგილას ერთი თაბახის ფურცლის ნაწილის (და არა მლიანი თაბახის ფურცლის) გაკვრით და არ მომხდარა ინდივიდუალურად ყველასთვის შეტყობინების დაგზავნა და სათანადო ინფორმირება. ასევე ამ გაკრულ თაბახზეც არ იყო სრულყოფილად იმფორმაცია კრების მოწვევის და დღის წესრიგის შესახებ. სადარბაზოში გამოკრული თაბახის ფურცელზე იყო მხოლოდ დღის წესრიგის სამი საკითხი, კრების ოქმში კი რვა საკითხია განხილული.

2018 წლის 28 მარტის კრება არ ჩატარებულა. სინამდვილეში ხელმოწერების გაკეთება მოხდა ბინაზე ჩამოვლის მეთოდით. ამხანაგობის წევრთა დიდი უმრავლესობა რადგან არ იყო მისული ამხანაგობის კრებაზე, საჭირო გახდა ბინაზე ჩამოვლა და მათგან ხელმოწერის მიღება. ამასთან, ხელმოწერების მიღებაც მოხდა დარღვევით ისე რომ ხელმოწერები არ წარმოადგენს კრების ოქმის შემადგენელ ნაწილს. ამხანაგობის წევრებს ისე მოაწერინეს ხელი თანხმობაზე, რომ მათ არ მიეცათ საშუალება ენახათ კრების ოქმი და კრებაზე მიღებული უკანონო გადაწყვეტილებები. ხელმოწერები გაკეთდა ცალკე არსებულ ფურცლებზე, რომლებიც არ იყო გაერთიანებული კრების ოქმთან ერთად.

გარდა ამისა, დარღვეულია ხელმოწერების შედგენაც და ხშირად არაუფლებამოსილი პირი აწერს ხელს და იძლევა თანხმობას ამ თუ იმ გადაწყვეტილებაზე. სარჩელში მითითებულია, რომ ამხანაგობის ცალკეული წევრის ხელმოწერა ფიქსირდება ორჯერ და მისი ხმა ჩათვლილია ორ ხმად, მაგ: ირინა სირაძის შემთხვევაში, ამასთან მესაკუთრებთან მიმართებით არეულია ბინის ნუმერაცია, აღნიშნული კი წარმოადგენს ხმების ბათილობის საფუძველს. ამასთან, კრების ოქმით მიღებულია ახალი წესდება, რომელიც აურესებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის უფლებებს. კერძოდ, ძველ წესდებასთან შედარებით ახალი წესდების მიხედვით გაზრდილია კვორუმი 2/3 - მდე ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტის ან ნაწილის სარგებლობის უფლებით გადევმისათვის, ახალი წესდების მე-8 მუხლის მიხედვით. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტებზე მფლობელობის გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ამხანაგობის ყველა წევრი გასცემს თანხმობას სარგებლობაში გადაცემაზე. ახალი

წესდება არამარტო არათანაზომიერად ართულებს ამხანაგობის წევრთა უფლებას ისარგებლოს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით, არამედ ხშირ შემთხვევაში შეუძლებელსაც კი ხდის მის სარგებლობაში გადაცემას, რადგან შეუძლებელია ამხანაგობის ყველა წევრის ხმის მოპოვება.

მოსარჩელეთა განმარტებით, წინამდებარე სარჩელის მიმართ გააჩნიათ იურიდიული ინტერესი. კერძოდ, მათი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მოსარჩელების სამართლებრივი მდგომარეობა გაუმჯობესდება, ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობით მოსარჩელები აღდგებიან პირვანდელ მდგომარეობაში. როგორც ზემოთ აღინიშნა, სადავო კრების ოქმის საფუძველზე მიღებული წესდების თანახმად ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტის ან ნაწილის სარგებლობის უფლებით გადაცემისათვის გაზრდილია კვორუმი. ახალი წესდება არამარტო არათანაზომიერად ართულებს ამხანაგობის წევრთა უფლებას ისარგებლოს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით, არამედ გაზრდილი კვორუმის გათვალისწინებით შეუძლებელსაც კი ხდის მის სარგებლობაში გადაცემას. ასეთი წესდება პირდაპირ მიმართულია მოსარჩელეთა ინტერესების საწინააღმდეგოდ, რომლებიც ამხანაგობის საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე ფლობენ ავტოფარეხებს და რომელთა აღებაც სურს ამხანაგობის ერთეულ მონაწილეებს, მათ შორის მოპასუხეებსაც.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის და დაუსაბუთებლობის გამო. მოპასუხეთა მოსაზრებით, მოსარჩელები ვერ ასაბუთებენ, თუ რა იურიდიული ინტერესი გააჩნიათ, რომ სასამართლომ გააუქმოს ბმა-ს კრების ოქმი და თავმჯდომარედ აღადგინოს მოსარჩელე ლ-----ა, რომელსაც სადავო კრების მოწვევის დროს ამოწურული ჰქონდა უფლებამოსილების ვადა. მოსარჩელები ასევე ვერ ასაბუთებენ, თუ რა უფლება დაარღვია კონკრეტულად სადავო კრების ოქმმა ანდა ამ კრების მიერ მიღებულმა გადაწყვეტილებამ მომავალში შეიძლება რომ დაარღვიოს. ის, რომ „წესდების“ მიმართ მოსარჩელებს კრიტიკული მოსაზრებები გააჩნიათ, ეს გარემოება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას სარჩელის საფუძვლად. ყველა საკითხი, რაზედაც კრებამ იმსჯელა, ბმა-ს წესდებიდან გამომდინარე, მხოლოდ და მხოლოდ საერთო კრების გადასაწყვეტია და მიზნად ისახავს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებული საკითხების მოგვარებას. ის, რომ მოსარჩელები არ ეთანხმებიან ამ გადაწყვეტილებას, მარტოდენ ეს გარემოება არ შეიძლება გახდეს აღიარებითი სარჩელის საფუძველი, ამავე დროს აუცილებელია არსებობდეს სარჩელის აღძვრის იურიდიული ინტერესიც. ამხანაგობის თავმჯდომარეს ირჩევს საერთო კრება და ამ ნების გამოვლენაში არ იჭრება სასამართლო. სასამართლოს მხოლოდ წების გამოვლენის კანონიერების დადგენა მართებს.

რაც შეეხება ბმა-ს კრების მოწვევის კანონიერებას, იგი სრულად შეესაბამება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 26-28 მუხლების დანაწესს. გასაჩივრებული ამხანაგობის კრება მოწვეული იყო, როგორც კანონის, ასევე დებულებით(2005წ) დადგენილი წესის თანახმად. ბმა-ს დებულების მე-12 მუხლით დადგენილია, რომ, ამხანაგობის საერთო კრება მოიწვევა ბმა-ს თავმჯდომარის მიერ წელიწადში ერთხელ მაინც თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს საკონსულტაციო საბჭომ ან ერთ-ერთმა ბინის მესაკუთრემ."

ყოფილ თავმჯდომარეს ლ-----ას უფლებამოსილების ვადა ამოეწურა 2017 წლის 07 მარტს. უფლებამოსილების ვადის ამოწურვამდე ლ-----ამ კრება არ მოიწვია, ვადის ამოწურვის შემდეგ, დებულების შესაბამისად, ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე, ინიციატორი გახდა კრების მოწვევის და ახალი თავმჯდომარის არჩევის, რაც დადგენილი წესის შესაბამისად განხორციელდა 2018 წლის 25 მარტს. აღნიშნული კრებით გადაწყდა არა მარტო ახალი თავმჯდომარის არჩევა, არამედ ბმა-ს ინტერესში შემავალი სხვა საკითხებიც.

ამასთან, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარადაა დადასტურებული, რომ კრების მოწვევის თაობაზე ამხანაგობის წევრები გაფრთხილებულნი იყვნენ კანონის და წესდებით დადგენილი წესის შესაბამისად (კანონის 27-ე მუხლით, კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით). კერძოდ, დასტურდება, რომ განცხადებები გამოკრული იყო ოთხივე სადარბაზოს შესასვლელში. კრების მოწვევის თაობაზე წერილობითი შეტყობინება განთავსდა საცხოვრებელი კორპუსის ოთხივე სადარბაზოს შესასვლელთან, თვალსაჩინო ადგილზე, იქ, სადაც სადარბაზოს რიგითობის აღმნიშვნელი აბრაა გაკრული (გამონაკლისია მე-2 სადარბაზო, სადაც განცხადება სადარბაზოს კარზე იყო გაკრული).

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 28-ე მუხლით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებათნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3. განსახილველ შემთხვევაში, კრებას 2/3-ზე მეტი ესწრებოდა, რაც ასახულია როგორც ოქმში, ისე ხელმოწერების ფურცელშიც.

რაც შეეხება მეორე სასარჩელო მოთხოვნას, მას არ გააჩნია მატერიალურ სამართლებრივი საფუძველი(დამფუძნებელი ნორმა). მოქმედი კანონმდებლობა არ იცნობს ისეთ ფორმას, რომელიც სასამართლოს საშუალებას აძლევდეს ბმა-ს ყოფილი თავმჯდომარე, რომელსაც კანონის საფუძველზე ამოეწურა უფლებამოსილება, აირჩიოს ან აღადგინოს ახალი ვადით. აღნიშნული საკითხი მხოლოდ და მხოლოდ ბმას საერთო კრების კომპეტენციაა.

(იხ.შესაგებელი ს.ფ 159-173; 12.10.2018.წ სასამართლო სხდომის ოქმი; მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა - განმარტება 15:38:24)

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ტ-----ის ქუჩა №-----, საკადასტრო კოდით №0-----, თავის მხრივ მოიცავს 87 საკადასტრო ერთეულს, რომლის მესაკუთრეები არიან:ზ-----ე, ნ-----ე, ე-----ი, მ-----ე, ე-----ი, ვ-----ე, მ-----ე, ნ-----ე, ლ-----ი, მ-----ი, ზ-----ი, გ-----ი, ნ-----ე, ნ-----ა, ი-----კ-----ი, ა-----ი, ნ-----ი, ლ-----დე, თ-----ე, თანასაკუთრების უფლებით ზ-----დე, ი-----ე და მ-----ი, კ-----დე, ლ-----ი, მა-----დე, თ-----ე, თ-----ა, დ-----ე, თ-----ე, ნ-----ე, ჯ-----ადე, მ-----ადე (ორი ერთეული უძრავი ნივთის მესაკუთრე), შპს „თ-----“, მ-----ა (ორი ერთეული უძრავი ნივთის მესაკუთრე), ერთი ერთეული უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეები ო-----ი და გ-----ი, ე-----ი, უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეები გ-----ი და ა-----ნი, კ-----აია, ვ-----ვი, ვ-----ე, ნ-----ა, მ-----ი, მ-----დე, ე-----ვა, მ-----ი, ი-----დე, თ-----ლი, ნ-----ნი, ნ-----ი, ლ-----ა, ლ-----ლი, ნ-----დე, ს-----ლი, მ-----ე, ა-----ნი, ი-----დე, პ-----უა (ორი ერთეული უძრავი ნივთის მესაკუთრე), ე-----ი, თანამესაკუთრეები - ე-----იდე და თ-----დე, ი-----ი მდი--ი, ლ-----ი, ი-----ე, ლ-----ე, ი-----ე (ორი ერთეული უძრავი ნივთის მესაკუთრე), ნ-----ი, ე-----ილი, ნ-----ი თ-----ი, დ-----დე, ვ-----ე, ო-----დე, ი-----ი ა-----ში, ი-----კ-----ი, ნ-----ი, თანამესაკუთრეები - თ-----მა ს-----ე, მ-----ვა, ნ--ო პ-----ი, ზ-----ე, თ-----ი, თ-----ე, ლ-----ვა, ქ-----დე, ნ-----ი, ნ-----დე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 71-93)

3.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ას“ 2018 წლის 25 მარტის № 01 კრების ოქმის თანახმად კრებას დაესწრო 68 წევრი, დღის წესრიგით განსაზღვრული საკითხები იყო: 1)კრების თამჯდომარის არჩევა; 2)ამხანაგობის წესდების მიღება; 3) ამხანაგობის წევრთა ქონების ესპლუატაციისა და განვითარებისთვის აუცილებელი ინფრასტრუქტურული სამუშაოების რიგითობის განსაზღვრა; 4) საერთო ქონების ექსპლუატაციისა და

განვითარებისათვის აუცილებელი სადანახარჯო შენ---ანების ოდენობის განსზღვრა; 5) ამხანაგობის თავმჯდომარისათვის ფულადი ანაზღაურების დანიშვნა; 6) ამხანაგობის ახალი თავმჯდომარედ მოწვეული მმართველის - ი---ე პ-----ის არჩევა; 7) მოწვეულ მმართველთან ხელშეკრულების გაფორმებაზე უფლებამოსილი ამხანაგობის წევრის განსაზღვრის საკითხი; 8) ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებისათვის ჩასატარებელი ინფრასტრუქტურული სამუშაოების განხორციელების მიზნით, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად მოწყობილი ავტოფარეხების აღება.

- დღის წესრიგით გათვალისწინებულ პირველ საკითხთან დაკავშირებით კრებამ გადაწყვიტა (68 მომხრე): „კრების თავმჯდომარედ არჩეული იქნას, ამხანაგობის წევრი ლ-----ი“;
- დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მეორე საკითხთან დაკავშირებით კრებამ გადაწყვიტა (60 მომხრე): „მიღებული იქნას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ის“ წესდება კრებაზე წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისად“;
- დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მესამე საკითხთან დაკავშირებით კრებამ დაადგინა (60 მომხრე) ამხანაგობის წევრთა ქონების ექსპლუატაციისა და განვითარებისთვის აუცილებელი ინფრასტრუქტურული სამუშაოების რიგითობა.
- დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მეოთხე საკითხთან დაკავშირებით კრებამ გადაწყვიტა (60 მომხრე): „საერთო ქონების ექსპლუატაციისა და განვითარებისათვის აუცილებელი სადანახარჯო შენ---ანების თანხის ჯამური ოდენობა განისაზღვროს შესასრულებელი სამუშაოების ღირებულების - 10 %-ით“;
- დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მეხუთე საკითხთან დაკავშირებით კრებამ გადაწყვიტა (60 მომხრე): „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს არ დაენიშნოს ფულადი ანაზღაურება“;
- დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მეექვსე საკითხთან დაკავშირებით კრებამ გადაწყვიტა (60 მომხრე): ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარედ მოწვეულ იქნას მმართველი - ი---ე პ-----ი, ორი წლის ვადით;
- დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მეშვიდე საკითხთან დაკავშირებით კრებამ გადაწყვიტა (60 მომხრე): „მოწვეულ მმართველთან ხელშეკრულების დადება დაევალოს ამხანაგობის წევრს ლ-----ს“;
- დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მერვე საკითხთან დაკავშირებით კრებამ გადაწყვიტა (60 მომხრე): „ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებისათვის ჩასატარებელი ინფრასტრუქტურული სამუშაოების

განხორციელების მიზნით, შესრულდეს ამხანაგობის 2010 წლის 13 ივნისის საერთო კრების გადაწყვეტილება და საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად მოწყობილი ავტოფარეხები აღებულ იქნას მფლობელების ხარჯით“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 25.03.2018.წ კრების ოქმი №01 (ს.ფ 102- 127)

3.1.3. ბმა „თ-----ა“-ს (წარმოდგენილი ლ-----ის მიერ) და ი---ე პ-----ს (მოწვეული მმართველი) შორის 2018 წლის 03 მარტს გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ი---ე პ-----მა აიღო ბმა „თ-----ას“ მართვის ვალდებულება. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაშია 2020 წლის 25 მარტამდე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 03.03.2018 ხელშეკრულება მოწვეულ მმართველთან (ს.ფ 128-129)

3.1.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ას“ 2015 წლის 07 თებერვლის №28 კრების ოქმის თანახმად კრებას დაესწრო 55 წევრი; კრებაზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ამხანაგობის თავმჯდომარედ ლ-----ას არჩევის თაობაზე. თავმჯდომარის უფლებამოსილების ვადად განისაზღვრა ერთი წელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 07.02.2015.წ კრების ოქმი (ს.ფ 176-178)

3.1.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ას“ 2016 წლის 07 მარტის №29 კრების ოქმის თანახმად კრებას დაესწრო 54 წევრი; კრებაზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ამხანაგობის თავმჯდომარე ლ-----ასთვის უფლებამოსილების ვადის ერთი წლით გაგრძელების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 07.03.2016.წ კრების ოქმი (ს.ფ 181-184)

3.1.6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ას“ 2010 წლის 13 ივნისის №13 კრების დღის წესრიგი იყო: 1) ტ-----ის ქუჩა №-- სახლის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე უნებართვოდ აშენებული ავტოფარეხის დემონტაჟი-აღება; 2) ტ-----ის ქუჩა №-- სახლზე მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის - სახლის მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

კრებაზე დადგინდა, რომ მომზადებულ იქნას განაცხადი შესაბამის უწყებებში წარსადგენად ავტოფარეხების დემონტაჟისა და აღებისა და გამონთავისუფლებული ეზოს ტერიტორიის კეთილმოწყობის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 13.06.2010.წ №13 კრების ოქმი (ს.ფ 185- 188)

3.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 სექტემბრის №235116 წერილის თანახმად, უძრავ ნივთებზე მდებარე-ქ.თბილისი, ტ-----ის ქუჩა №---ში (სარეგისტრაციო №0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი:6/3;01.10.14.006.003) რეგისტრირებულია: დაზუსტებული ფართობი: 1901.00 კვ.მ და წარმოადგენს ბინის და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა თანასაკუთრებას. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ავტოფარეხების ინდივიდუალური საკუთრების უფლებების რეგისტრაციები არ განხორციელებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 სექტემბრის №235116 წერილი (ს.ფ 195)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მტკიცებულებათა კვლევის ეტაპზე სასამართლოს უპირველესი ვალი მტკიცებულებათა იურიდიული ძალის, მათი სანდოობის განსაზღვრა, ღირებულებითი ძალის დადგენაა, რომელიც მათი შინაარსობრივი კვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს. სწორედ ამ კრიტერიუმით გამორჩეული თანაბარი ძალის მქონე მტკიცებულებების ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეფასებით ექმნება სასამართლოს შინაგანი რწმენა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების არსებობა-არარსებობის შესახებ (სსკ-ს 105.3 მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება და მის მიერ ვერ დადასტურდა სარჩელში მითითებული გარემოებები იმასთან დაკავშირებით, რომ 2018 წლის 25 მარტის №01 კრების ოქმი მიღებულ იქნა კანონმდებლობით დადგენილი წესების დარღვევით, რაც წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას

გამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

„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.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქ.თბილისი, ტ-----ის ქუჩა №-- , საკადასტრო კოდით №0-----, თავის მხრივ მოიცავს 87 საკადასტრო ერთეულს, რაც ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმებიდან გამომდინარე ნიშნავს, რომ ამხანაგობაში არის 87 ბინის მესაკუთრე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, რომელიც ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად შეიძლება იყოს ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი ან მოწვეული მმართველი.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. აღნიშნული წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ

წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

წინამდებარე საქმეში წარმოდგენილია ბმა „თ-----ას“ 2005 წლის დებულება, რომლის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის საერთო კრება მოიწვევა ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ წელიწადში ერთხელ მაინც, საფინანსო წლის დამთავრების შემდეგ არაუგვიანეს 30 დღისა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით რიგგარეშე საერთო კრება შეიძლება მოწვეულ იქნას, თუ ამას მოითხოვს ბინის მესაკუთრეთა ერთ მეოთხედზე მეტი. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს საკონსულტაციო საბჭომ ან ერთ-ერთმა ბინის მესაკუთრემ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ამხანაგობის ყოფილ თავმჯდომარეს ლ-----ას უფლებამოსილების ვადა ამოეწურა - 2017 წლის 07 მარტს და ამხანაგობის კრება ამ დროიდან 2018 წლის 25 მარტამდე არ მოწვეულა. შესაბამისად, ბმას ამ პერიოდში არ ჰყავდა თავმჯდომარე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, 2018 წლის 25 მარტს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების მე-12 მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად, ამხანაგობის კრება მოწვეული იქნა ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრის ი-----ის ინიციატივით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების მე-12 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების მიხედვით, რიგგარეშე კრება მოიწვევა ერთი კვირის ვადაში მისი მოწვევის შესახებ ამხანაგობის წევრთა ოფიციალური შეტყობინების შემდეგ. საერთო კრების მოწვევის შეტყობინებაში აღნიშნული უნდა იყოს: ა) საერთო კრების მოწვევის ინიციატორი; ბ) საერთო კრების ჩატარების ადგილი და დრო; გ) საერთო კრების დღის წესრიგი .

მართალია, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელებს გაეგზავნათ წერილი კრების მოწვევის შესახებ, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (ფოტოსურათები, მოწმეთა განმარტებები) დასტურდება, რომ კრების მოწვევის თაობაზე წერილობითი შეტყობინებები განთავსებული იყო საცხოვრებელ კორპუსში თვალსაჩინო ადგილას. საგულისხმოა, რომ შეტყობინებების გამოქვეყნების ფაქტი მხარეთა შორის სადავოდ არ გამხდარა. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ წესდების ცვლილების შესახებ არ იყო მითითებული განცხადებაში (კრების მოწვევის შეტყობინებაში), აღნიშნულთან მიმართებით სასამართლო

იზიარებს მოპასუხის პოზიციას და განმარტავს, რომ როგორც ამხანაგობის დებულება, ასევე კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ არ ადგენს რაიმე აკრძალვას, კრების თანხმობით დღის წესრიგში შეტანილი საკითხების გარდა, ბმა-ს საერთო კრების მიერ დამატებით სხვა საკითხების განხილვასთან დაკავშირებით.

ამხანაგობის დებულების მე-12 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, ამხანაგობის საერთო კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ნახევარზე მეტი.

„ბინათმესაკუთრეთა საქართველოს 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.

განსახილველ შემთხვევაში როგორც ზემოთ აღნიშნა დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქ.თბილისი, ტ-----ის ქუჩა №--, საკადასტრო კოდით №0-----, თავის მხრივ მოიცავს 87 საკადასტრო ერთეულს, რაც ნიშნავს იმას რომ ამხანაგობაში არის 87 ბინის მესაკუთრე. გათვალისწინებით იმისა, რომ მ-----აქვს, მ-----ას, პ-----უას და ი-----ეს ზემოაღნიშნულ მისამართზე აქვთ რამდენიმე ბინა, შესაბამისად ისინი სარგებლობენ მათი კუთვნილი ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმებით, კერძოდ თითოეულ მათგანს აქვს ორი ხმის უფლება. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ ამხანაგობის წევრთა ხელმოწერების ფურცელში უკანონოდ იყო დაფიქსირებული ი-----ის ხელმოწერა ორჯერ.

მოსარჩელეები ასევე მიუთითებენ იმ გარემოებაზე, რომ 2018 წლის 5 მარტს ჩატარებული კრება არ იყო გადაწყვეტილებაუნარიანი, ვინაიდან მას ამხანაგობის 87 წევრიდან ესწრებოდა მხოლოდ 7 წევრი, ამასთან ხელმოწერების გაკეთება მოხდა ბინაზე ჩამოვლის მეთოდით და ამხანაგობის წევრთათვის უცნობი იყო თუ რაზე აწერდნენ ხელს.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა განმარტეს შემდეგი:

მოწმე ე-----ია - განმარტავს, რომ 15 წელია ცხოვრობს ქ.თბილისში, ტ-----ის ქუჩა №--ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლში (ბინა №45). დღეის მდგომარეობით აღნიშნული ბინა ირიცხება მის ნათესავის თ-----ას სახელზე, თუმცა ფაქტობრივად დღემდე თვითონ სარგებლობს აღნიშნული ქონებით. შესაბამისად, 2018 წლის 25 მარტს გამართულ

ამხანაგობის კრებაში მონაწილეობა სწორედ თეონა ჯღერასთან შეთანხმებით და მისი სახელით, რაც შემდგომში სანოტარო წესით დადასტურებული იქნა რეგისტრირებული მესაკუთრის - თ-----ას მიერ. მოწმემ ასევე მიუთითა, რომ 2018 წლის 25 მარტის კრების შესახებ შეტყობინება კრებამდე დიდი ხნით ადრე იყო გამოკრული თვალსაჩინო ადგილას. შესაბამისად, როგორც თავად ასევე ამხანაგობის სხვა წევრები ინფორმირებულნი იყვნენ კრებაზე განსახილველი საკითხების შესახებ.

კრება ჩატარდა საცხოვრებელი სახლის ეზოში და მას ესწრებოდა ამხანაგობის თითქმის ყველა წევრი, რომელთა ზუსტი რაოდენობა არ ახსოვს. განსაკუთრებული ინტერესი იყო გამოხატული იმ საკითხის მიმართ, რომელიც ეხებოდა თვითნებურად აშენებული ავტოფარეხების აღებას და ეზოს კეთილმოწყობას. დღეის მდგომარეობით ავტოფარეხების დიდი ნაწილი უკვე აღებულია.

მოწმის განმარტებით მისთვის მისაღებია კრებაზე მიღებული ყველა გადაწყვეტილება, რის შესახებაც თანხმობა ხელმოწერით დაადასტურა ადგილზევე. ამასთან აქვე განმარტა, რომ ხელმოწერის მისაღებად მასთან ბინაზე არავინ მისულა.

მოწმე ნ-----ი - განმარტავს, რომ დაახლოებით 45-50 წელია ცხოვრობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ტ-----ის ქუჩა №---ში. მისთვის, როგორც ამხანაგობის წევრისათვის, 2018 წლის 25 მარტს დანიშნული კრების თაობაზე ცნობილი გახდა წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რომელიც გამოკრული იყო როგორც მისი სადარბაზოს (მე-2 სადარბაზოს), ასევე მე-3 სადარბაზოს კარზე. კრება ჩატარდა საცხოვრებელი სახლის ეზოში და მას ესწრებოდნენ ამხანაგობის წევრები. მისთვის ცნობილი იყო კრებაზე მიღებული ყველა გადაწყვეტილების თაობაზე, რაც დაადასტურა ადგილზევე ხელმოწერით. მოწმის განმარტებით, ხელმოწერის მისაღებად მასთან ბინაზე არავინ მისულა.

მოწმე მ-----ე - განმარტავს, რომ 6 წელია ცხოვრობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ტ-----ის ქუჩა №---ში. 2018 წლის 25 მარტს დანიშნული ამხანაგობის კრების და დღის წესრიგის თაობაზე მისთვის ცნობილი გახდა წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რომელიც გამოკრული იყო მის სადარბაზოში (მე-2 სადარბაზო) თვალსაჩინო ადგილას. რაც შეეხება სხვა სადარბაზოებს, აღნიშნულთან დაკავშირებით არ ფლობს ინფორმაციას, ვინაიდან არ უწევს ხშირად იქ შესვლა.

მოწმის განმარტებით, მისთვის ცნობილი იყო კრებაზე განსახილველი საკითხების თაობაზე, რომლებზეც დამატებით განმარტებები გაკეთდა კრების თავმჯდომარე ლ-----ის მიერ. ვინაიდან, მისთვის მისაღები იყო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებები, აღნიშნული დაადასტურა

ხელმოწერით.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილია 2018 წლის 25 მარტს ჩატარებული კრების წევრთა სია (ს.ფ. 111-114), რომელიც ხელმოწერილია ამხანაგობის 68 წევრის მიერ, ასევე საქმეშია წევრების: თ-----ას, ე-----ის და ი-----ძის, ნოტარიალურად დამოწმებული ხელწერილები, სადაც ისინი ადასტურებენ, რომ წარმომადგენლების მეშვეობით ესწრებოდნენ 2018 წლის 25 მარტს გამართულ კრებას და მათთვის ცნობილი იყო დღის წესრიგით განსაზღვრული საკითხები.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ 2018 წლის 25 მარტს გამართული კრებას დაესწრო ამხანაგობის 68 წევრი, რაც ნიშნავს იმას, რომ კრება დღის წესრიგით განსაზღვრული საკითხების მიმართ იყო გადაწყვეტილებაუნარიანი.

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.

კონკრეტულ შემთხვევაში, კრების ოქმების ბათილად ცნობა, რომელსაც ითხოვს მოსარჩელები თავისი სამართლებრივი ბუნებით აღიარებით სარჩელს წარმოადგენს. შესაბამისად, მისთვის დამახასიათებელია იურიდიული ინტერესის არსებობა.

მოცემულ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს, რომ იურიდიული ინტერესი არის სამართლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, რაც, ბუნებრივია, 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 ანუ სახეზე უნდა იყოს მხარის მიერ მითითებული ინტერესის ნამდვილობაც. იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ კანონმდებლობიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, შეიძლება დადგეს ის შედეგი, რასაც მხარე ისახავს მიზნად. აღნიშნული პირობა ობიექტური

გარემოებაა და არ აქვს მნიშვნელობა, თავად მხარე რა სამართლებრივი შედეგის დადგომას უკავშირებს საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებას. აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

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.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის კონტექსტში კრების გადაწყვეტილების, როგორც მრავალმხრივი გარიგების ნამდვილობის დადგენისათვის უნდა შემოწმდეს ისეთი საკითხები, როგორიცაა კრებაზე კვორუმის არსებობა, წევრთა მოწვევა და სხვა, თუმცა შემოწმება იმისა, ბათილია თუ არა გარიგება, დამოკიდებულია პრეტენზიის მქონე პირის იურიდიული ინტერესის არსებობაზე, ანუ აღიარებითი სარჩელის ბედი განპირობებული უნდა იყოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით (იხ., სუსგ №**ას-480-448-2017, 9 ივნისი, 2017 წელი** პ-1.5.1).

აღნიშნულ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე, სადავო კრების ოქმის გაუქმების საფუძველი ვერ გახდება მხოლოდ ის გარემოება, რომ დაცული არ იყო პროცედურული საკითხები. ამისათვის აუცილებელია, რომ სახეზე იყოს სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ ნამდვილი იურიდიული ინტერესი.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ საკითხებს, რომლის მიღწევადობაც სურს მოსარჩელე მხარეს სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობით: ამხანაგობა „თ-----ას“ თავმჯდომარედ ლ-----ას აღდგენა და ამხანაგობის საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეთა სარგებლობაში არსებული ავტოფარეხების დემონტაჟის შეჩერება. ამასთან, კრების ოქმის ბათილობას სფუძლად უდევს ის აგრემოებაც, რომ გართულებულია კრებაზე გადაწყვეტილების მიღების წესი. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ლ-----ას, სადავო კრების მოწვევის დროს

ამოწურული ჰქონდა უფლებამოსილების ვადა, ხოლო ავტოფარეხების დემონტაჟის და აღების შესახებ გადაწყვეტილება ამხანაგობის კრების მიერ მიღებული იქნა ჯერ კიდევ 2010 წლის 13 ივნისს (იხ.ამხანაგობის კრების №13 კრების ოქმი ს.ფ 185 – 187), სასამართლოსთვის გაუგებარია თუ რა სამართლებრივი შედეგი შესაძლოს დადგეს მხარისათვის 2018 წლის 25 მარტის ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობით. ამასთან აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ დღეის მდგომარეობით როგორც მოწმეთა ჩვენებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება ავტოფარეხების დიდი ნაწილი აღებული და განადგურებულია. ამასთან, მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს არ მოწონს წესდების ახალი ვერსია, აღნიშნული ვერ დაედება საფუძვლად კრების ოქმის და მასზე მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელები ვერ ასაბუთებენ, იურიდიულად თუ რა სასარგებლო შედეგს განაპირობებს მისთვის სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობა, ანუ სხვაგვარად რომ ვთქვათ, არ იკვეთება ის იურიდიული ინტერესი (სსსკ-ის 180-მუხლი), რომელიც მოსარჩელებს ამ მოთხოვნათა მიმართ შეიძლება გააჩნდეს.

ყოველივე ზემოაშნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეთა მოთხოვნა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის და კრებაზე მიღებული ყველა გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.1.2. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3 -ით, განსაზღვრული ვადით შეუძლიათ აირჩიონ ამხანაგობის თავმჯდომარედ.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ას“ 2005.წ დათარიღებული დებულების მე-12 მუხლის მე-12 ნაწილის თანახმად საერთო კრების განსაკუთრებულ კომპეტენციას განეკუთვნება ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა/გათავისუფლება.

აღნიშნული ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევის, უფლებამოსილების ვადის გაგრძელების და გათავისუფლების თაობაზე, გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს წევრთა კრებამ და სასამართლოს არ აქვს უფლებამოსილება ჩაერიოს ამხანაგობის ავტონომიაში დანიშნოს ან გაათავისუფლოს თავმჯდომარე. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარეს ლ-----ას უფლებამოსილება ამოეწურა ჯერ კიდევ 2017 წლის 07 მარტს ანუ სადავო

კრების ოქმის მიღების დროს ლ-----ა აღარ წარმოადგენდა ამხანაგობის თავმჯდომარეს. შესაბამისად, სასამართლოსთვის გაუგებარია თუ რა სამართლებრივ საფუძველზე დაყრდნობით ითხოვს მოსარჩელე ამხანაგობის ყოფილი თავმჯდომარისთვის უფლებამოსილების ვადის აღდგენას.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაც მას უარი ეთქვა.

მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 100 ლარი პირველ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. რაც შეეხება მეორე სასარჩელო მოთხოვნას, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ აქვს. დავის საგნის გათვალისწინებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ - 100 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, მე-40, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ-----ის, ნ-----ის, თ-----ის, ლ-----ას და ნ-----ის (კანონიერი წარმომადგენელი ნ-----ი) სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოსარჩელეთა მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარი - ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

3. მოსარჩელებს - მ-----ს, ნ-----ს, თ-----ეს, ლ-----ას და ნ-----ს (კანონიერი წარმომადგენელი ნ-----ი) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ - 100 (ასი) ლარის გადახდა;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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 (ოცი) და არა უგვიანეს 30 (ოცდაათი) 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

თინა ვაშაყმაძე