



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

12 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თინა ვაშაყმაძე

სხდომის მდივანი - ნინო სიღამონიძე

მოსარჩელე - ქ-----რ პ-----ჯ-----ი

წარმომადგენლები - შ-----ძე, ლ-----ია

მოპასუხე - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7-“ (თავმჯდომარე - რ-----
-----ე), გ-----ი, ო-----ი

წარმომადგენელი - ი-----ძე

დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა და სადავო ფართის
ამხანაგობის სახელზე აღრიცხვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7-“
ის (თავმჯდომარე რ-----ე) 2018 წლის 23 თებერვლის კრების ოქმი №21
(რომლითაც ამხანაგობის საერთო საკუთრება 191,43 კვ.მ. აღირიცხა გ-----
ისა და ო-----ის სახელზე) და ზემოაღნიშნული ფართი აღირიცხოს
ამხანაგობის სახელზე.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა №--ში მდებარეობს ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობა „ს-----ს 7-“. როგორც მოსარჩელისთვის გახდა ცნობილი, 2018 წლის 23 თებერვალს ჩატარდა ბმა „ს-----ს 7-“-ის საერთო კრება. აღნიშნულ კრებაზე ამხანაგობამ განიხილა საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის 191,43 კვ.მ-ის ორი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის, კერძოდ გ-----ისა და ო-----ისათვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის საკითხი.

სადავო კრების ოქმში მითითებულია, რომ სათავსოს ფართი (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარეობს ბინათმესაკუთრე გ-----ის საცხოვრებელი ბინა №1-ის და ბინათმესაკუთრე ო-----ის საცხოვრებელი ბინა №12-ის თავზე. მოსარჩელის განმარტებით აღნიშნული არის სიცრუე, რადგან სადავო ფართი მდებარეობს მოსარჩელის საცხოვრებელი ფართის თავზე. რ-----ის მიერ ხელმოწერილი კრების ოქმი №21-ით მოპასუხეებს გ-----ს და ო-----ს თანასაკუთრებაში გადაეცათ სათავსოს ფართი 191,43 კვ.მ. ბმა „ს-----ს 7-“-ის კრების სათანადო მოწვევის და ჩატარების გარეშე. ინფორმაცია წერილობით ან ზეპირად კრების ოქმის ჩატარების შესახებ მოსარჩელეს არ მიუღია. აღნიშნული კი წარმოადგენს მოპასუხის მხრიდან განხორციელებულ უკანონო ქმედებას, რითაც მათ შელახეს მოსარჩელის უფლება, ვინაიდან, კრებაზე იხილებოდა ისეთი ფართის განკარგვის საკითხი, რომელიც განთავსებულია უშუალოდ მოსარჩელის ბინის თავზე და ამ ფართის მიმართ მას გააჩნია კანონიერი ინტერესი (სათანადო პროცედურების დაცვით მოიპოვოს მასზე საკუთრების უფლება).

გარდა აღნიშნულისა, კრების ოქმში მითითებულია, რომ საკითხს მხარი დაუჭირა ამხანაგობის წევრთა 2/3-მა. გ-----მა ა-----ის ქუჩა №--ში უძრავი ქონება შეიძინა 2011 წელს, შესაბამისად, მას სადავო ქონებზე მფლობელობა 2007 წლის მდგომარეობით ვერ ექნებოდა, ანალოგიურად ო-----თან მიმართებით, არ დასტურდება მის მიერ სადავო ფართის ფლობის საკითხი. შესაბამისად, კონკრეტული ფართის მოპასუხეებისთვის გადაცემისთვის საჭირო იყო ყველა წევრის თანხმობა სპეციალური კანონის მე-10 მუხლის შესაბამისად.

მოსარჩელეს გააჩნია იურიდიული ინტერესი სადავო ფართთან მიმართებით, ასევე ნათლად იკვეთება რომ მოპასუხეებს არ უდასტურდებათ არც ფართის ფლობა და არც რაიმე დოკუმენტი გააჩნიათ, განსხვავებით მოსარჩელისგან.

შესაბამისად, მოსარჩელე სარჩელით მოითხოვს ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7-“-ის (თავმჯდომარე რ-----ე) 2018 წლის 23 თებერვლის №21 კრების ოქმი, რომლითაც ამხანაგობის საერთო საკუთრება 191,43 კვ.მ. აღირიცხა გ-----ისა და ო-----ის სახელზე და ზემოაღნიშნული ფართი აღირიცხოს ამხანაგობის სახელზე.

(იხ. - სარჩელი, ს.ფ 2-19, 2018 წლის 24 ოქტომბრის განცხადება სასარჩელო

მოთხოვნის დაზუსტების თაობაზე, 2018 წლის 12 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:54:02);

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7-ის მიერ ამხანაგობის წევრების მოწვევა განხორციელდა კანონით დადგენილი წესით, ამხანაგობის თავჯდომარის ინიციატივით. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს კრების მოწვევის შესახებ ეცნობათ წერილობით, სადარბაზოებში შესაბამისი განცხადების გამოკვრის გზით. აღნიშნული დასტურდება კრებაზე დამსწრე წევრთა რაოდენობით და ხელმოწერით დადასტურებული გადაწყვეტილებებით, რომლებიც მიღებული იქნა დღის წესრიგით გათვალისწინებულ საკითხებზე. ამასთან, მოპასუხეთა საკუთრებაში დარეგისტრირებული სათავსო-სხვენი არ მდებარეობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართის თავზე. მისი ძირითადი ნაწილი მოთავსებულია საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის თავზე. აქვე აღსანიშნავია, რომ ო-----ის საცხოვრებელი კარი პირდაპირ მის საკუთრებაში არსებული სხვენის შესასვლელშია. მოსარჩელე საერთოდ არ სარგებლობდა მის საკუთრებაში არსებული ფართით, მით უმეტეს სხვენით, ხოლო წყლის აუზი იყო საერთო საკუთრება და მისით ყველა მაცხოვრებელი სარგებლობდა.

(იხ. - შესაგებელი, ს.ფ. 91-103, 2018 წლის 12 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი 13:08:56).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისში, ა-----ის (ყოფილი დ-----ს) №--ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებულია კრისტ-----რ ჯ-----ის საკუთრებაში. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი: 672.00 კვ.მ, ნაკვეთი წინა ნომერი: 81. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-13--1, დამოწმების თარიღი 31/12/2005 წელი, ნოტარიუსი ნ, მ-----ა. ლიტერი „ა“ 4-----.

ქ. თბილისში, ა-----ის (ყოფილი დ-----ს) №--ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებულია კრისტ-----რ ჯ-----ის საკუთრებაში. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი: 672.00 კვ.მ, ნაკვეთი წინა ნომერი: 81. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-13--1, დამოწმების თარიღი 31/12/2005 წელი,

ნოტარიუსი ნ, მ-----ა. საცხოვრებელი ფართი 2-----.

ქ. თბილისში, ა-----ის (ყოფილი დ-----ს) №--ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებულია კრისტ----რ ჯ----ის საკუთრებაში. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საერთო საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი: 672.00 კვ.მ, ნაკვეთი წინა ნომერი: 81. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-13--1, დამოწმების თარიღი 31/12/2005 წელი, ნოტარიუსი ნ, მ-----ა. საცხოვრებელი ფართი 4-----

2005 წლის 31 დეკემბერს, ქ-----რ პოლ ჯ---მა თ-----ის მინდობილი პირის - მ-----ის, დ-----ის და გ----- თ-----ისგან, 55000 ლარად შეიძინა ქ. თბილისში, ა-----ის (ყოფილი დ-----ს) ქუჩა №--ში მდებარე უძრავი ქონება, შემდეგი მახასიათებლებით: სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, კოდი-1, სექტორი-მთაწმინდა, კოდი-15, კვარტალი N5, ნაკვეთი N81/1, ფართობი 672 კვ.მ (დაუზუსტებელი), უფლება - საერთო საკუთრება, ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა: თ-----ის კუთვნილი მთელი საცხოვრებელი სახლის 27/1270 ნაწილი; გ-----თ-----ის კუთვნილი მთელი სახლის 45/1270 და 40/1270 ნაწილი და დ-----ის კუთვნილი მთელი საცხოვრებელი სახლის 25/1270 ნაწილი.

სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.20-22)
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.23-38)

3.1.2. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 15 აპრილის №--- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა №--ში მცხოვრები დ-----ის თხოვნა და ნება დაერთო თავის ბინის თავზე მანსარდ-სართულის მოწყობაზე.

სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ს.ფ. 45);
- 1998 წლის 15 აპრილის №--- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 46);
- კ. ზავრიევის სახ. სამშენებლო მექანიკის და სეისმომედეგობის ინსტიტუტის დასკვნა №217-060,2 (ს.ფ. 47-48)

3.1.3. ქ. თბილისში, ა-----ის (ყოფილი დ-----ს) ქუჩა №--ში მდებარე ბინა №1, ფართობი 111,38 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრებაში. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1635.00 კვ.მ, ნაკვეთი წინა ნომერი: 81. შენობა-ნაგებობები: №1-დან №8-ის ჩათვლით. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული 09/09/2011 წელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.42-43).

3.1.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7-“-ის (თავმჯდომარე რ-----
----ე) 2018 წლის 23 თებერვლის კრების ოქმის მიხედვით, კრებაზე განხილული
იქნა საკითხი: სამეურნეო სათავსის ამხანაგობის წევრების ინდივიდუალურ
საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ.

კრებაზე ამხანაგობის წევრთა გადაწყვეტილებით, ამხანაგობის საერთო
საკუთრება 191,43 კვ.მ. თანასაკუთრებაში გადაეცათ გ-----სა და ო-----
----ს, და ზემოაღნიშნული ფართი საჯარო რეესტრში აღირიცხა მათ
თანასაკუთრებაში (თანდართული აზომვით ნახაზის მიხედვით).

კრების ოქმის მიხედვით, ზემოაღნიშნული ფართი მდებარეობდა
ბინათმესაკუთრე გ-----ის საცხოვრებელი ბინა №1-ის და ო-----ის
საცხოვრებელი ბინა №12-ის თავზე ერთი სართულის გამოტოვებით და
იმყოფებოდა მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

კრების ოქმის მიხედვით, 2018 წლის 23 თებერვლის ბმა „ს-----ს 7-“-ის
ამხანაგობის კრებას დაესწრო 26 ბინის მესაკუთრე, რაც შეადგენდა 84%-ს,
კრების თავმჯდომარედ არჩეული იქნა რ-----ე. კრებამ ხმათა 2/3-ით მიიღო
გადაწყვეტილება.

სასამართლოს ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7-“-ის კრების ოქმი (ს. ფ. 37-38, 104-106);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 39-40)
- აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 41)

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 საფუძვლად 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ შეძლო კუთვნილი მტკიცების გვრთის რეალიზება სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენის გზით. სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2015 წლის 23 თებერვლის კრების ოქმი №21 მიღებულ იქნა კანონმდებლობით დადგენილი წესების დარღვევით, ხოლო აღნიშნულის საპირისპიროდ, მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოადგინა დასაბუთებული შედავება. კერძოდ, მოპასუხემ სათანადო მტკიცებულებებით ვერ დაასაბუთა, რომ ამხანაგობის წევრები, წინასწარ გაფრთხილებულნი იყვნენ სხდომის თაობაზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ასევე ვერ დაადასტურა, რომ სადავო ფართს, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების მომენტიდან მოპასუხეები. აღნიშნული გარემოებები, კი კრების ოქმის ბათილად ცნობის წინაპირობას და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, სამოქალაქო კოდექსი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 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. ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №-932/03; *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 გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო კრების ოქმი, რომელშიც აისახა ამხანაგობის გადაწყვეტილება სხვენის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით, წარმოადგენს გარიგებას - ამხანაგობის წევრთა მრავალმხრივი ნების გამოვლენას, რომლის ბათილად ცნობის, როგორც აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობად უნდა იკვეთებოდეს მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი.

შესაბამისად, მოცემული კრების ოქმის ბათილად ცნობის საკითხის არსებით განხილვამდე, სასამართლომ უნდა შეაფასოს მოცემული დავის მიმართ მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიზნებისათვის აღიარებითი სარჩელი დასაშვებია თუ მასში გამოკვეთილია იურიდიული ინტერესი, რაც უფლებასა თუ სამართლებრივ ურთიერთობასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის არსებულ დავასთანაა დაკავშირებული. მოპასუხე მოსარჩელეს უნდა ეცილებოდეს უფლებაში და ასეთი დავა მომავალში უნდა ქმნიდეს დარღვეული უფლების აღდგენის ან უფლების დარღვევის თავიდან აცილების წინაპირობას.

აღიარებითი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი და სწორი, ანუ მიღწევადი. ერთია, მოსარჩელის სურვილი, ხოლო მეორე კი - სარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, რომელთა ერთმანეთთან გაიგივება არ შეიძლება.

იურიდიული ინტერესის ცნებაში ყოველთვის იგულისხმება ის მატერიალურსამართლებრივი უფლება, რომლის დაცვასაც უზრუნველყოფს აღიარებითი სარჩელი. აღიარებითი სარჩელი დაუშვებელია, თუ შესაძლებელია, აღიარას მიკუთვნებითი სარჩელი. ამდენად, მატერიალურსამართლებრივი უფლების დაცვა შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრის გზით, მაგრამ ასეთი სარჩელი უნდა უზრუნველყოფდეს სადავოდ ქცეული უფლების დაცვას და უნდა გამორიცხავდეს მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ: „აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის 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 მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიურია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა **(საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე №ს-664-635-2016, 02.03.2017წ;)**

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის ინტერესში შედის ამხანაგობის საერთო საკუთრების სხვენზე თავისი წილი საკუთრების უფლების მოპოვება, სადავო კრების ოქმით კი ისე განიკარგა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ფართი 191, 43 კვ.მ, რომ მას როგორც ამხანაგობის წევრს არ მიეცა შესაძლებლობა მონაწილეობა მიეღო აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტაში. ამდენად, კრების ოქმის ბათილად ცნობით და სადავო ფართის ამხანაგობის საკუთრებაში აღრიცხვით ის შეძლებს უფლების რეალიზებას. აღნიშნული გარემოება, კი სასამართლოს მოსაზრებით, მიუთითებს მოსარჩელის ნამდვილ იურიდიულ ინტერესზე.

6.1.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი)

საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

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

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

სადავო შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს - ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა (ყოფილი დ-----ს) №--ში მდებარე 3 უძრავი ქონების მესაკუთრეს და შესაბამისად, წარმოადგენს ამავე მისამართზე მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7-“-ის წევრს. ასევე დადგენილია, რომ გასაჩივრებული კრების ოქმით განხორციელდა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული სხვენის კანონიერ სარგებლობაში ფაქტის დადასტურება და გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა წევრთა 2/3-ის მხარდაჭერით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის თანახმად, 1. 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. 2. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავის მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 3. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ. 4. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. 5. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

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

განსახილველ შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7-“-ს წესდება არ აქვს და უნდა გავრცელდეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

ამდენად, კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ. ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ამხანაგობის წინაშე დასმულ საკითხებთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით. დასახელებული 2018 წლის 23 თებერვლის კრების შემთხვევაშიც ამხანაგობის წევრები ინფორმირებული უნდა ყოფილიყვნენ დღის წესრიგის შესახებ. დღის წესრიგთან დაკავშირებით ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება სავალდებულოა. კრების შესახებ ინფორმაციის მიწოდების ფორმა სხვადასხვაგვარია. ფორმას პრინციპული მნიშვნელობა არ აქვს. მთავარია ამხანაგობის წევრმა იცოდეს კრების შესახებ, იცოდეს რა საკითხი იხილება და სად და როდის ტარდება კრება. ამხანაგობის ინფორმირება დასაშვებია საჯარო შეტყობინებითაც. კერძოდ, თუ

დღის წესრიგის, კრების თარიღისა და ადგილის შესახებ ინფორმაცია თითოეულ წევრისათვის პერსონალურად გადაცემული არ იქნება, მაშინ ინფორმაცია კრების ჩატარების ადგილისა და თარიღის, ასევე დღის წესრიგის შესახებ უნდა განთავსდეს თვალსაჩინო ადგილას. თუ კრების დღის წესრიგის, დროისა და ადგილის შესახებ შეტყობინება გამოკრული იქნებოდა თვალსაჩინო ადგილას, სასამართლო ჩათვლიდა, რომ ამხანაგობის წევრები კრებისა და განსახილველი საკითხების შესახებ გაფრთხილებული იყვნენ კანონით დადგენილი წესით.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მოპასუხეს ამხანაგობის წევრები კრებაზე არ მიუწვევია კანონით დადგენილი წესით და მათთვის არ გაუცნია დღის წესრიგი. მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ მათ გაკრული ქონდათ დღის წესრიგი სადარბაზოში. საქართველოს სსკ-ის 102-ე მუხლის მიხედვით მხარეებმა თვითონ უნდა დაამტკიცონ სარჩელში ან შესაგებელში აღნიშნული გარემოებები.

2018 წლის 12 ნოემბერს გამართულ სასამართლოს ხდომაზე, მოპასუხეთა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ კრება ჩატარდა კანონით დადგენილი წესით, ინფორმაცია კრების მოწვევის თაობაზე გამოკრული იყო ყველა სადარბაზოსთან, ასევე თითოეული ბინათმესაკუთრის საცხოვრებელი ბინის კარზე. აღნიშნულს ადასტურებს წარმოდგენილი კრების ოქმი, რომელსაც ამხანაგობის თავჯდომარესთან ერთად ხელს აწერენ კრებაზე მყოფი ამხანაგობის წევრები. მათ თავიანთი დასწრება და კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება თავიანთი ხელმოწერით დაადასტურეს.

ამასთან, მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოსარჩელე რეგისტრირებულია სხვა მისამართზე და ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა №--ში არსებული უძრავი ქონების ფლობას არ ახორციელებს. მითითებულ მისამართზე მხოლოდ 2017 წელს დაიწყო მისმა შვილმა ცხოვრება, როდესაც გაიყვანა გაზი და დენი. შესაბამისად, არ დასტურდება სადავო ფართის მოსარჩელის მიერ ფლობის ფაქტი.

განსახილველ შემთხვევაში ის გარემოება, რომ ამხანაგობის წევრები გაფრთხილებული იყვნენ დღის წესრიგის, კრების ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ, უნდა ამტკიცოს მოპასუხე მხარემ. მათ ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენიათ. არც იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოუდგენიათ, რომ კრების დღის წესრიგის, ადგილისა და დროის შესახებ ინფორმაცია გამოკრული იყო. ამიტომ სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხეთა განმარტებას და მიაჩნია, რომ ამხანაგობის წევრი ქ-----რ პ----- ჯ----ი მოსარჩელე მიწვეული არ იყო და მას ინფორმაცია არ ჰქონდა კრებისა და დღის წესრიგის შესახებ. აღნიშნულის საპირისპიროდ სასამართლო არ იზიარებს კრების ოქმზე ხელმოწერებს და პ

წევრის ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას.

6.1.3. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეათე მუხლის პირველი ნაწილით „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.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1. მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით 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. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები 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.

ამავე კანონის 5.4. მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენიები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

განსახილველი დავის მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლების კვლევისათვის (სამართლებრივი კვალიფიკაცია) და გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანია იმ საკითხის გარკვევა, სადავო ფართი წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას თუ, ფაქტობრივად იმყოფებოდა ამხანაგობის ამა თუ იმ წევრის ინდივიდუალურ მფლობელობაში, ვინაიდან, კანონმდებელი განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში აქცევს ერთის მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებასა და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ სამეურნეო სათავსებს (სარდაფები, სხვენიები 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.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტითან მიმართებით განმარტა, რომ მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, თუ ამხანაგობის წევრი ამხანაგობის საერთო საკუთრებას „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე ანუ 2007 წლის 1 აგვისტომდე ფლობდა, საჭიროა ამხანაგობის კრების მოწვევა არსებული მდგომარეობის დასაფიქსირებლად. კრება ამგვარ მფლობელობას ან ლეგიტიმურად ცნობს, ან მიიღებს გადაწყვეტილებას ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის შესახებ. მხოლოდ ამგვარი გადაწყვეტილების არსებობის შემთხვევაშია შესაძლებელი, ამხანაგობის წევრს სამეურნეო სათავსის მფლობელობა შეუწყდეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მის მიერ ფართის ფლობა არამართლზომიერად ვერ ჩაითვლება. მფლობელობის მართლზომიერების საკითხს ამხანაგობის წევრები წყვეტენ და მხოლოდ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ წარმოიშობა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის მოთხოვნის უფლება. ამხანაგობის წევრების მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე კი პირი ქონების არამართლზომიერ მფლობელად ვერ ჩაითვლება.

ამდენად, იმის მიხედვით საერთო საკუთრებაშია თუ, ფაქტობრივ მფლობელობაშია სადავო სამეურნეო სათავსები (სხვენი), შესაძლოა ვიმსჯელოთ მათი განკარგვის კანონით დადგენილი წესის დაცულობაზე.

სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი კანონი საერთო ქონების იმგვარი განვითარების შემთხვევაში, რომელიც გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, გადაწყვეტილების მიღებას ანდობს ამხანაგობის მხოლოდ ყველა წევრს (100%-იანი კვორუმი), ხოლო მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) ფაქტობრივი მფლობელობის საკითხის გადაწყვეტისათვის საკმარისად მიიჩნევს ამხანაგობის წევრთა 2/3 თანხმობას.

შესაბამისად, სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად საკმარისია ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაც.

ამდენად, საქმის განხილვისას გასარკვევია საკითხი სადავო სამეურნეო სათავსების (სხვენები) სამართლებრივი სტატუსის შესახებ, სახელდობრ, დასადგენია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე - ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა №--ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის ზემოთ არსებული სამეურნეო სათავსები (სხვენები) წარმოადგენდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას თუ, ამხანაგობის გარკვეულ წევრთა ინდივიდუალურ და ფაქტობრივ

მფლობელობაში არსებულ ფართებს. ამ გარემოების დადგენის შემდგომ კი, საქმის განმხილველმა სასამართლომ უნდა იმსჯელოს იყო თუ სახეზე არა მათი განკარგვისათვის საჭირო კანონით დადგენილი კვორუმი (ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი თუ, 2/3-ის თანხმობა) და სადავო გარიგებათა გაუქმებაზე მოახდენს თუ არა ზეგავლენას ამხანაგობის მხოლოდ ერთ-ერთი წევრის, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე კრისტ----რ პ---- ჯ----ის პროტესტი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2005 წლის 31 დეკემბერს ქ-----რ პოლ ჯ----მა თ-----ის მინდობილი პირის - მ-----ის, დ-----ის და გ----- თ-----ისგან, 55000 ლარად შეიძინა ქ. თბილისში, ა-----ის (ყოფილი დ-----ს) ქუჩა №--ში მდებარე უძრავი ქონება, შემდეგი მახასიათებლებით: სარეგისტრაციო ზონა-თბილისი, კოდი-1, სექტორი-მთაწმინდა, კოდი-15, კვარტალი №5, ნაკვეთი N81/1, ფართობი 672 კვ.მ (დაუზუსტებელი), უფლება - საერთო საკუთრება, ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა: თ-----ის კუთვნილი მთელი საცხოვრებელი სახლის 27/1270 ნაწილი; გ----- თ-----ის კუთვნილი მთელი სახლის 45/1270 და 40/1270 ნაწილი და დ-----ის კუთვნილი მთელი საცხოვრებელი სახლის 25/1270 ნაწილი.

ასევე დადგენილია, რომ თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 15 აპრილის N102 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა №--ში მცხოვრები დ-----ის თხოვნა და ნება დაერთო თავის ბინის თავზე მანსარდ სართულის მოწყობაზე.

ასევე დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ა-----ის (ყოფილი დ-----ს) №--ში მდებარე ბინა №1, ფართობით 111,38 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 0-----რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრებაში. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული **09/09/2011 წელი.**

ამდენად, დადგენილია, რომ გ-----მა ქ. თბილისში, ა-----ის ქუჩა №--ში მდებარე უძრავი ქონება შეიძინა 2011 წელს, შესაბამისად, ამავე წელს გახდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ხოლოლაკის 7-ის წევრი, რაც გამორიცხავს მის მიერ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მფლობელობაში არსებობას 2007 წლამდე. რაც შეეხება ო-----ს, საქმეში არ არის წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, თუ როდის შეიძინა მან უძრავი ქონება, თუმცა, საქმეში მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი ფოტომასალის თანახმად, არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხეების ინდივიდუალურ მფლობელობაში იმყოფებოდა სადავო სხვენი და არც აღნიშნული გარემოების საპირისპირო მტკიცებულება ყოფილა წარმოდგენილი მოპასუხე მხარის მიერ.

შესაბამისად, საკითხის გადაწყვეტილების, რომელზეც მიიღო კრებამ გადაწყვეტილება აუცილებელი იყო არა 2/3-ის თანხმობა, არამედ ამხანაგობის ყველა წევრის, რაც სახეზე არ იყო.

სადავო ფართი საერთო საკუთრებიდან იქცა ინდივიდუალურ საკუთრებად, რამაც გავლენა მოახდინა საერთო ქონების ოდენობაზე, თანამესაკუთრეთა წილზე და მის გამოყენებაზე. ასეთ განვითარებას კი, ესაჭიროებოდა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა, რაც სადავო შემთხვევაში, დაცული არ ყოფილა. თუ რომელიმე წევრი არ იქნება თანახმა ასეთ განვითარებაზე, მაშინ ამხანაგობას არ ექნება უფლება, დაადგინოს ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც შეცვლის ამხანაგობის საერთო ქონების მოცულობას.

საერთო საკუთრების განკარგვისათვის კანონით დადგენილია კონკრეტული წესი - ყველა მესაკუთრის თანხმობა, ეს პირობა იმპერატიული ხასიათისა და ამიტომაც მსგავსი ქონების განკარგვა მხოლოდ ყველა მესაკუთრის თანხმობითაა შესაძლებელი.

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.

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

ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს კანონს. მტკიცებულებათა ანალიზით დადგინდა, რომ 2018 წლის 23 თებერვლის №21 ოქმი, რომლითაც სხვენი თანასაკუთრებაში გადაეცათ გ-----ს და ო-----ს, ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონს. კერძოდ: კრებაზე განსახილველი დღის წესრიგი ამხანაგობის წევრებს, მათ შორის მოსარჩელე კრისტ-----რ პ----- ჯ-----ს, არ ეცნობათ წერილობით, კრებას არ ესწრებოდა მოსარჩელე და კიდევ სხვა წევრები სულ 16%, (სულ კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 84 %), დასახელებულ პირებს არ გამოუხატავთ

ნამდვილი ნება სადაო ფართის საერთო საკუთრებიდან გ-----ის და ო-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებად გადაცემის შესახებ. მიუხედავად ასეთი ნების არარსებობისა ქონება მაინც გასხვისდა, რამაც გავლენა მოახდინა საერთო ქონების ოდენობაზე, თანამოსაკუთრეთა წილზე და მის გამოყენებაზე. ასეთ გასხვისებას სჭირდება ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა, რაც ამ შემთხვევაში დაცული არაა. **ამ და სხვა საკითხების დაუცველობა წარმოადგენს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ისეთი არსებით დარღვევას, რაც კრების ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველს ქმნის.** აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო თვლის, რომ ამხანაგობის 2018 წლის 23 თებერვლის №21 ოქმი ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ წესს და იგი ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

შესაბამისად, რადგან დაირღვა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და ინტერესები, სასამართლოს მიაჩნია, რომ კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი დასაბუთებულია, ვინაიდან კრების ოქმის ბათილობით და სადავო ფართის ამხანაგობის საკუთრებაში აღრიცხვით, მისი კანონიერი ინტერესი იქნება დაცული.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ 150 ლარის გადახდა (100 ლარი სარჩელზე და 50 სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადება), მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისთვის კანონით დადგენილი წესით.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ქ-----რ პ----- ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7'-ის 2018 წლის 23 თებერვლის კრების ოქმი №21 (რომლითაც ამხანაგობის საერთო საკუთრება 191,43 კვ.მ. აღირიცხა გ-----ისა და ო-----ის სახელზე) და ზემოაღნიშნული ფართი აღირიცხოს ამხანაგობა „ს-----ს 7"-ის სახელზე;

2. მოპასუხეებს: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----ს 7'-ს (თავმჯდომარე რ-----ე), გ-----ს და ო-----ს დაეკისროთ ქ-----რ პ----- ჯ-----ის სასარგებლოდ - 150 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი (100 ლარი სარჩელზე და 50 ლარი სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე) სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით 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

თინა ვაშაყმაძე