



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-522-20-9

12 ნოემბერი, 20-9

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი):
მოსამართლეები:

ლაურა მიქავა
თამარ სვანიძე
ინდირა მაშანეიშვილი

სხდომის მდივანი - ბეჟა
გიორგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე)
წარმომადგენელი

- ლა-----
- მა-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე)
წარმომადგენელი
მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე)

- თა-----
- გი-----, შა-----
- ბმა „ა-----“
ან----- (თავმჯდომარე)

დავის საგანი

- ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება

- ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 20-8
წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილება

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

- ლა-----ს სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა;
- გაუქმდა ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 20-7 წლის 0- თებერვლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო თა-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ.ბ-----, ვა----- ქუჩა N51-ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-.2-.0-.0--.0-.5--); ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო თა-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ.ბ-----, ვა----- ქუჩა N51-ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-.2-.0-.0--.0-.516).

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ლა-----ძე არის ისრაელის მოქალაქე და იგი წარმოადგენს 2004 წლის 22 მარტს გარდაცვლილი სო-----ძის მემკვიდრეს;

2.2. დადგენილია, რომ სო-----ძე გარდაცვალებამდე საქართველოში ფლობდა უძრავ ქონებას ბინის სახით, მდებარე ქ.ბ-----, ვა----- ქ.N51-ში ს/კ N0-.2-.0-.0--.0-.537, რომელიც მას მიღებული ჰქონდა 1994 წლის 6 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით;

2.3. დადგენილია, რომ ლა----- ქ. ბ-----ში, ვა----- ქ.N51-ში მდებარე 75,47 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა 20-6 წლის 30 აგვისტოს გაკეთებული N8820-6577048 განაცხადით. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად მითითებულია 20-6 წლის 09 აგვისტოს დამოწმებული ბრძანება მემკვიდრეობის შესახებ N1835;

2.4. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 20-2 წლის 24 ივლისს ბმა „ა-----“ -ის მიერ მოწვეული იქნა ამხანაგობის საერთო კრება ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული დამხმარე სათავსოების და სხვენების ქ.ბ----- ში, ვაჟა- ფშაველას N51-ში მცხოვრები პირებისათვის საკუთრებაში გადაცემის საკითხის განსახილველად. დადგენილია, რომ ბმა „ა-----“ -ის მიერ ზ/აღნიშნულ საერთო კრებაზე მიღებული იქნა ამხანაგობის საერთო კრების ოქმები N10 და N15, რომელთა თანახმადაც ამხანაგობის წევრებმა თანხობა გამოთქვეს ქ. ბ-----ში, ვა----- ქ.N51- ში მდებარე ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული 13,30 კვ.მ. ფართის დამხმარე ნაგებობა და 57 კვ.მ. ფართის სხვენი საჯარო რეესტრში საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა თა-----ს;

2.5. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმოდგენილი მტკიცება იმის თაობაზე, რომ ლა----- და მისი მამკვიდრებელი სო-----ძე გარდა ქ.ბ-----, ვა----- ქ.N51-ში მდებარე 75,47 კვ.მ. ფართის ბინისა, ასევე ფაქტობრივად ფლობდნენ ამავე მისამართზე მდებარე 13,30 კვ.მ. ფართის დამხმარე სათავსოს და 57 კვ.მ. ფართის სხვენს. აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელის მიერ არანაირი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა. უფრო მეტიც როგორც მხარეთა განმარტებებით დგინდება არც ლა----- და არც მისი მამკვიდრებელი სო-----ძე ფაქტობრივად არ ცხოვრობდნენ ქ. ბ-----ში, ვა----- ქ.N51-ში მდებარე სო-----ძის საკუთრებაში რიცხულ ფართში და აღნიშნულ ფართით წლების განმავლობაში სარგებლობდა მოპასუხე თა----- . ასევე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სწორედ თა----- -- ფლობდა და სარგებლობდა წლების განმავლობაში ქ. ბ-----ში, ვა----- ქ.N51-ში მდებარე 13,30 კვ.მ. დამხმარე ფართით და ბინის ზემოთ მდებარე 57 კვ.მ. სხვენით, რომელიც წარმოადგენდა არა მოსარჩელის და მისი მამკვიდრების ინდივიდუალურ საკუთრებას, არამედ ქ. ბ-----ში, ვა----- ქ.N51-ში არსებული ბმა „ამ-----“-ის საკუთრებას და მისი განკარგვის უფლებამოსილებაც სწორედ აღნიშნულ ამხანაგობას გააჩნდა საერთო კრების გადაწყვეტილებით;

2.6. ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხეების მტკიცება იმის თაობაზე, რომ 20-2 წლის 24 ივლისს ბმა „ა-----“-ის მიერ კანონით დადგენილი წესით იქნა ჩატარებული ამხანაგობის საერთო კრება. მართალია ამხანაგობის საერთო კრებაზე არ იყო მოწვეული მოსარჩელე ლა----- , მაგრამ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამხანაგობის მიერ 20-2 წლისათვის ვერ მოხდებოდა ლა-----ს მოწვევა საერთო კრებაზე, ვინაიდან იგი 20-2 წლის 24 ივლისისათვის არ წარმოადგენდა ბმა „ამ-----“-ის წევრს, რადგანაც როგორც საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით და 20-6 წლის 9 აგვისტოს დამოწმებული მემკვიდრეობის შესახებ ბრძანებით დგინდება, ლა----- ქ. ბ-----ში, ვა----- ქ.N51-ში მდებარე 75,47 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა 20-6 წლის 30 აგვისტოდან, ხოლო სო-----ძე გარდაიცვალა 2004 წელს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა

და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა;

2.8. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.),

2.9. ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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.). ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა;

2.10. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად დადგენილია, რომ „ამ კანონის ამოქმედებით დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა“. ამავე კანონის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად კი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე;

2.11. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-23 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად „თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა თორმეტს არ აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებას იღებენ ხმათა 3/4-ით, ხოლო ყველა დანარჩენ შემთხვევაში – ხმათა 2/3-ით“. ამავე კანონის 26-ე მუხლის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად კი დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით, განსაზღვრული ვადით შეუძლიათ აირჩიონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე. თუ ამ კანონის მიღებიდან 3 თვის ვადაში არჩეული არ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის ფუნქციებს ახალი თავმჯდომარის არჩევამდე, 6 თვის მონაცვლეობით ასრულებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები, რომელთა რიგითობაც წილის ყრის მეშვეობით განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე. ამასთან დადგენილია, რომ თავმჯდომარედ შეიძლება არჩეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი ან მოწვეული მმართველი;

2.12. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბ----- ში ვა----- ქN51-ში მდებარე სახლი წარმოადგენს ისეთ მრავალბინიან სახლს, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა. შესაბამისად, სასამართლომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის თანახმად დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ/აღნიშნული კანონის ამოქმედების დროიდან დაფუძნებულად ითვლებოდა სადაო მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. ასევე დადგენილია, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარეს წარმოადგენს ან-----;

2.13. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 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; თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული; გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ. ამავე კანონის 2-ე მუხლის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შეუძლია ოქმი გაასაჩივროს სასამართლოში;

2.14. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე;

2.15. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს დადგენილი წესით: „გ.ა) იჯარით გასცეს, გააქირაოს, გაცვალოს, გაასხვისოს ან ჩამოწეროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო მოძრავი ქონება; გ.ბ) იჯარით გასცეს, გააქირაოს ან გაასხვისოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უძრავი ქონება (საკუთრება)“;

2.16. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 20-2 წლის 24 ივლისის ბმა „ა-----“ -ის მიერ მოწვეული იქნა ამხანაგობის საერთო კრება ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული დამხმარე სათავსოების და სხვენების ქ. ბ-----ში, ვა----- N51-ში მცხოვრები პირებისათვის საკუთრებაში გადაცემის საკითხის განსახილველად. დადგენილია, რომ ბმა „ამ-----“ -ის მიერ ზ/აღნიშნულ საერთო კრებაზე ამხანაგობის წევრთა 100 %-ის მონაწილეობით მიღებული იქნა ამხანაგობის საერთო კრების ოქმები N10 და N15, რომელთა თანახმადაც ამხანაგობის წევრებმა თანხმობა გამოთქვეს ქ. ბ-----ში, ვა----- ქN51-ში მდებარე ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული 13,30 კვმ ფართის დამხმარე ნაგებობა და 57 კვმ ფართის სხვენი საჯარო რეესტრში საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა თა-----ს;

2.17. მოცემულ შემთხვევაში მართალია 20-2 წლის 24 ივლისის ამხანაგობის საერთო კრებაზე არ იყო მოწვეული მოსარჩელე ლა-----, მაგრამ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამხანაგობის მიერ 20-2 წლისათვის ვერ მოხდებოდა ლა-----ს მოწვევა საერთო კრებაზე, ვინაიდან იგი 20-2 წლის 24 ივლისისათვის არ წარმოადგენდა ბმა „ამ-----“ -ის წევრს, რადგანაც როგორც საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით და 20-6 წლის 9 აგვისტოს დამოწმებული მემკვიდრეობის შესახებ ბრძანებით დგინდება, ლა----- ქ. ბ-----ში, ვა----- ქ.N51-ში მდებარე 75,47 კვმ ფართის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა 20-6 წლის 30 აგვისტოდან, ხოლო სო-----ძე 20-2 წლის 24 ივლისისათვის გარდაცვლილი იყო;

2.18. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად კი დადგენილია, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში“. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის

თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე. ხოლო ამავე მუხლის მე-5 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ „ბინის მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან“;

2.19. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ 20-2 წლის 24 ივლისისათვის სო-----
-----ძეს შეწყვეტილი ჰქონდა ამხანაგობის წევრობა გარდაცვალების გამო, ხოლო ლა----- ჯერ არ იყო ბმა „ამ-----“-ის წევრი, ვინაიდან მისი საკუთრების უფლება ქ. ბ-----ში, ვა----- ქN51-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად წარმოიშვა 20-6 წლის 30 აგვისტოდან ანუ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან. შესაბამისად, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხეების მტკიცება იმის თაობაზე, რომ 20-2 წლის 24 ივლისს ბმა „ა-----“-ის მიერ კანონით დადგენილი წესით იქნა ჩატარებული ამხანაგობის საერთო კრება, კრებაზე მოწვეული იყვნენ ამხანაგობის წევრები და ამხანაგობას საერთო კრება უფლებამოსილი იყო მიეღო გადაწყვეტილება თა-----ისათვის ამხანაგობის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების გადაცემაზე;

2.20. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბ-----ში ვაჟა- ფსაველას ქ.N51-ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ამ-----"-ის წევრთა მიერ მიღებული სადაო კრების ოქმები სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“. ამდენად, არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა გასაჩივრებული კრების ოქმები და მათი შინაარსი. კრების ოქმებში ნათლად არის მითითებული, რომ კრებამ განიხილა ქ. ბ-----ში ვა----- N51-ში მცხოვრებისა და მესაკუთრის თა-----ის განცხადება და რომ თა-----
---- დამხმარე სათავსოს და სხვენს ფლობდა და სარგებლობდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის ამოქმედებამდე. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, ის ფართები, რომელებიც წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას მესამე პირის საკუთრებაში შესაძლებელია აღმოჩნდეს მხოლოდ აღნიშნული ფართის გასხვისების შემდეგ. მოცემულ შემთხვევაში, ის

გარემოებები რაც გასაჩივრებული კრების ოქმებში არის მითითებული ნიშნავს იმას, რომ კრებამ იმსჯელა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე თა-----ის, როგორც ამავე "ამხანაგობის წევრის" სასარგებლოდ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით, რაც დაურეგისტრირებელი სამეურნეო სათავსების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველია. თუმცა სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებას, რომ თა----- არც არასოდეს ყოფილა ამხანაგობის წევრი, იმიტომ რომ არასოდეს ჰქონია აღნიშნულ მისამართზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და არც დღეს არ გააჩნია;

3.2. აპელანტის განმარტებით, რომელი მტკიცებულების საფუძველზე დაადგინა სასამართლომ ის გარემოება, რომ კრებაზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებული იყო ამხანაგობის წევრთა 100%-ის მონაწილეობით, მაშინ როცა კრების ოქმში გარკვევით წერია, რომ ამხანაგობის 21 წევრი იქნა მხოლოდ მიწვეული და საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოწინააღმდეგე მხარეს იმისა, რომ წევრი ნაცვლად 25-ისა იყო 21 არ წარმოუდგენია, რადგან ასეთი მტკიცებულება არ არსებობს;

3.3. სასამართლომ დაადგინა, რომ თა----- წლების განმავლობაში ფლობდა და სარგებლობდა აღნიშნულ ქონებას და ეს გარემოება დაადგინა ბათილი კრების ოქმების საფუძველზე, მაშინ როცა მათი ლეგიტიმურობა მათ სადაოდ გახადეს, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარეს სხვა რაიმე მტკიცებულება ამ გარემოების დამადასტურებელი არ წარმოუდგენია;

3.4. აპელანტი უთითებს, რომ სასამართლოს არ უმსჯელია ლა-----ს იურიდიულ ინტერესზე, რომელზედაც მათ სარჩელში მიუთითეს და აქედან გამომდინარე არ შეუფასებია მათი სასარჩელო მოთხოვნა. მნიშვნელობა არა აქვს ლა----- როდის გახდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანამდე თუ მას შემდეგ. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ლეგიტიმურია თუ არა ლა-----ს, როგორც უკვე მოქმედი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის სასარჩელო მოთხოვნა მიმართული ერთი მხრივ ამხანაგობის საერთო საკუთრების გადარჩენისა და, მეორეს მხრივ, თავის მფლობელობაში არსებული სამეურნეო სათავსების თავისივე ინდივიდუალურ საკუთრებაში დარეგისტრირებისაკენ. მით უმეტეს, როცა იგი მიუთითებდა იმაზე, რომ თა-----მ დაირეგისტრირა საკუთრებაში სწორედ ის სხვენი, რომელიც ლა-----ს ბინის ზევით მდებარეობს;

3.5. სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია იმ იურიდიულ ინტერესზე რომელზედაც მათ სარჩელში მიუთითეს. კერძოდ: „ლა-----ს სავსებით

სამართლიანი იურიდიული ინტერესია თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში დაირეგისტრიროს ის ფართები, რომლებიც მისი და მისი მეუღლის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში იყო წლების განმავლობაში და რომელიც მოქმედი კანონმდებლობის იგნორირებით საკუთრებაში დაირეგისტრირებული აქვს თა-----ს. გარდა ამისა, იმ შემთხვევაში, ლა-----ს რომც არ მოეთხოვა გასაჩივრებული 20-2 წლის 24 ივლისის კრების ოქმების საფუძველზე მოპასუხეზე ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული ფართების თავის საკუთრებაში რეგისტრაცია, აღნიშნული ფართების საერთო საკუთრებაში დარჩენის შემთხვევაშიც კი ლა-----ს წილი საერთო საკუთრებაში არ შემცირდებოდა. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრამდე ვერ მიაღწია თა-----ისაგან რაიმე თანხმობის მიღებას აღნიშნული ქონებების მის საკუთრებაში ნებაყოფლობით გადაფორმებაზე, **იგი იძულებული გახდა აღედრა სასამართლოში აღიარებითი სარჩელი სადაო კრების ოქმების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რათა შემდგომში დაიკმაყოფილოს თავისი იურიდიული ინტერესი, ანუ თავად დაირეგისტრიროს ინდივიდუალურ საკუთრებაში ის ფართები, რომლებსაც წლების განმავლობაში ფლობდა და სარგებლობდა სოსო და ლა-----ები ან კიდევ აღნიშნული ფართების მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის გაუქმებით, რაც მხოლოდ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად მითითებული კრების ოქმების ბათილად ცნობით მიიღწევა, გაზარდოს თავისი წილი საერთო საკუთრების ფართში.**

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

4.2. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ ლა-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ბმა „ა-----“-ის და თა-----ის მიმართ, ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე - სარჩელი აღიარებითია;

4.3. აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ, პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმის წარმოების ნებისმიერ ეტაპზე;

4.4. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე (სსკ-ის 180-ე მუხლი), 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 (აღიარებითი მოთხოვნა);

4.5. მითითებული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე, იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია და უფლების სადავოობის აღმოფხვრა შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით;

4.6. მიკუთვნებითი (აღსრულებითი), გარდაქმნითი სარჩელებისაგან განსხვავებით, რომლებიც მიმართულია უკვე დარღვეული უფლების დაცვისაკენ, აღიარებითი სარჩელების დროს, მოსარჩელის უფლება ჯერ კიდევ არაა დარღვეული, მაგრამ არსებობს მისი მომავალში დარღვევის საშიშროება, რადგან ვიღაც ედავება მას ამ უფლებაში (იხ. სუსგ ას148-138-20-5-ბ, 27.11.20-5), ამასთან, აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, გადაწყვეტილების შედეგად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის. აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა“ (იხ. სუსგ № ას-1061-100--20-5, 29.12.20-5);

4.7. გასათვალისწინებელია, რომ აღიარებითი სარჩელი დაუშვებელია, თუ უკვე შესაძლებელია სარჩელის აღძვრა ვალდებულების შესრულების თაობაზე, ე.ი. თუ შესაძლებელია აღიძრას მიკუთვნებითი (აღსრულებითი) სარჩელი. აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის ეს უკანასკნელი კრიტერიუმი განპირობებულია საპროცესო ეკონომიისა და სწრაფი მართლმსაჯულების ინტერესებით, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ერთი დავის ფარგლებში რამდენიმე სარჩელის აღძვრა (იხ. სუსგ 148- 138-20-5-ბ, 27.11.20-5);

4.8. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ამხანაგობის კრების იმ გადაწყვეტილების (მრავალმხრივი ნების) ბათილად ცნობა, რომელთა საფუძველზე ამხანაგობამ განკარგა თანასაკუთრების ფართი კონკრეტულ მოპასუხეზე. მოსარჩელე განმარტავს, რომ თავადაც ამხანაგობის წევრია და როგორც ყოფილი თანამესაკუთრე, პრეტენზიას აცხადებს საკუთრების უფლებაზე. პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მხრიდან „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული თანამესაკუთრის უფლებების დაცვის მიზნით აღძრულ უნდა იქნას არა აღიარებითი, არამედ - მიკუთვნებითი სარჩელი, რადგანაც აპელანტი ფაქტობრივად პრეტენზიას

საკუთრების უფლების მოპოვებაზე აცხადებს, რაც აღიარებით სარჩელის პირობებში შეუძლებელია მიღწეულ იქნეს. მიკუთვნებითი სარჩელის ფარგლებში კი, შეფასების საგანი იქნება საზიარო საგნის განკარგვის კანონიერება თანამესაკუთრეთა მხრიდან. ამდენად, დასახული მიზნის მიღწევის საშუალებას მიკუთვნებითი სარჩელი წარმოადგენს, სასამართლო კი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის იმპერატიული შეზღუდვიდან გამომდინარე, ვერ გასცდება სასარჩლო მოთხოვნას და ვერ მიაკუთვნებს მხარეს იმას, რაც არ უთხოვია ან იმაზე მეტს, ვიდრე ის მოითხოვდა. ამდენად, პალატა ასკვნის, რომ აღიარებითი სარჩელი, განსახილველ შემთხვევაში, დაუშვებელია.

4.9. სააპელაციო სასამართლო, მოცემული დავის გადაწყვეტის მიზნით მიუთითებს მსგავსი კატეგორიის დავაზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 20-7 წლის 5 მაისის განჩინებაზე სამოქალაქო საქმეზე №ას-196-185-20-7, სადაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა: „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციას, რომლის მე-6 მუხლით რეგულირებულია სამართლიანი სასამართლოს პრინციპი. კონვენციის აღნიშნული დათქმა, ევროსასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის თანახმად, ექვემდებარება ფართო განმარტებას და თავის თავში, არა მხოლოდ საქმის მიუკერძოებელ განხილვას, არამედ სამართლიან გადაწყვეტასაც მოიცავს, რაც თავისთავად მიაწოდებს იმაზე, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება არ უნდა ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს, არამედ, სამართალწარმოების მიზანი დარღვეული უფლების ეფექტიან და რეალურ დაცვაზეა ორიენტირებული, რაც ეროვნული სასამართლოს მიერ საკითხის ამომწურავ გადაწყვეტაზე მიაწოდებს და არა ფორმალური ხასიათის სამართალწარმოებაზე, რომელსაც დავის აღმოფხვრა შედეგად არ მოჰყვება;

4.10. ზემოთ მითითებული მსჯელობის გათვალისწინებით, „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ 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, # 7932/0-; 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); Boldea v. Romania, par. 30);

4.11. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხემ უკანონოდ დაირეგისტრირა ამხანაგობის ფართი, დამხმარე სათავსო (რის სამართლებრივ საფუძვლადაც გასაჩივრებული კრების ოქმი იქცა). მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ამ სარჩელის დაკმაყოფილების შემდეგ, იგი მომავალში აპირებს იდავოს მისი ინდივიდუალური საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ. წარმოდგენილი სარჩელი კი ცხადია გამორიცხავს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილებას. სარჩელის შინაარსიდან

გამომდინარე, მისი წარდგენის დროისათვის მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა შესაძლებელი იყო, თუმცა, სხვა საკითხია რამდენად წარმატებული იქნებოდა სარჩელი, რადგანაც ის დაკმაყოფილებადი იქნებოდა გათვალისწინებული ფაქტობრივი წინაპირობების (სამართლებრივი წინაპირობების) კანონით დადგენილი თანმიმდევრობით განხორციელებისა (შესრულების) და მოთხოვნის გამომრიცხავი, შემწყვეტი ან მისი განხორციელების ხელისშემშლელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში;

4.12. იმის გათვალისწინებით, რომ წარმოდგენილი სარჩელით მოთხოვნილია მხოლოდ ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, თანმდევი შედეგის - დავისადმი მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დასაბუთების გარეშე, წინამდებარე განჩინებაში განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს მოცემული სარჩელის დასაშვებად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და იგი განუხილველად უნდა დარჩენილიყო საქმის წარმოების პირველივე (დასაშვებობის შემოწმების) ეტაპზე;

4.13. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო დეტალურად აღარ იმსჯელებს განსახილველი სააპელაციო საჩივრის იმ პრეტენზიებზე, რომელთაც საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნიათ;

4.14. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე;

4.15. იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ, არ გამოიყენა საპროცესო ნორმა, სსკ-ის 186-ე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი და ნაცვლად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმისა, დასაშვებად ცნო და განიხილა ისეთი აღიარებითი სარჩელი, სადაც მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი გამოკვეთილი არ ყოფილა, გარდა ამისა, არც საქმის არსებითად განხილვისას არ გამოიყენა სსსკ-ის 187.2 მუხლი და არ მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის განუხილველად დატოვების თაობაზე, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 372-ე, 385-ე, 393.3-ე, 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნტის და 187.2-ე მუხლის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ლა-----ს სარჩელის განუხილველად დატოვების საფუძველია;

4.16. ამასთან, უნდა განემარტოს მოსარჩელეს, რომ სარჩელის განუხილველად დატოვება ხელს არ უშლის განმეორებით მიმართო სასამართლოს იმავე მოთხოვნით, თუ აცილებული იქნება დაშვებული დარღვევა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. სააპელაციო პალატამ, შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, გამოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი და მიაჩნია, რომ ლა-----ს სააპელაციო მოთხოვნა, თა-----ის და ბმა „ა-----“-ის მიმართ, ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 20-9 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს, ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 20-9 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება და ლა-----ს სასარჩელო მოთხოვნა, თა-----ის და ბმა „ა-----“-ს მიმართ, ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე, უნდა დარჩეს განუხილველი.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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;

6.2. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც;

6.3. დადგენილია, რომ აპელანტის მიერ, სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი.

6.4. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადების თანახმად, ...საქმის მთავარ სხდომაზე განხილვისას სარჩელის განუხილველად დატოვების შემთხვევაში სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს არ დაუბრუნდება;

6.5. მითითებული მუხლის საფუძველზე აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს გადახდილად ბიუჯეტში;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ლა-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს, ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 20-8 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. ლა-----ს სასარჩელო მოთხოვნა თა-----ის და ბმა „ა-----“-ის მიმართ, ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე, დარჩეს განუხილველი;
4. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით, საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემიდან 12 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.

თავმჯდომარე:

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

ინდირა მაშანეიშვილი