



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელე: ჯ-----ე, პ/ნ 0-----

წარმომადგენელი: ვ-----ე

მოპასუხეები: ბ-----, თავმჯდომარე ს-----,
პ/ნ 0-----, შ-----ი, პ/ნ 6-----

დავის საგანი: კრების ოქმის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ის 2-----
----- კრების ოქმი N-, დამოწმების თარიღი: 0-----, ნოტარიუსი ლ. ც-----,
რომლის საფუძველზეც შ-----მა საკუთრების უფლებით N--
----- საკადასტრო კოდით დაირეგისტრირა 3.78 კვ.მ. სათავსი.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მან 2000 წელს შეიძინა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, დ-----. საცხოვრებელი ბინის სველი წერტილი - 3,78 კვ.მ. საპირფარეშო - მდებარეებს ეზოში და 2000 წლიდან, მოსარჩელე სარგებლობს ამ სველი წერტილით, როგორც საკუთარით. მიუხედავად აღნიშნულისა, 2018 წლის 2-----, ბ----- თავმჯდომარემ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ამხანაგობის წესდების მოთხოვნათა დაცვის გარეშე, შეადგინა ამხანაგობის სადავო კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე შ-----მა სადავო ფართი, რომელიც ბოლო 18 წელიწადია მხოლოდ მოსარჩელის სარგებლობაშია, საკუთრების უფლებით

დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. მოსარჩელემ განმარტა, რომ სადავო ოქმში არასწორი ინფორმაციაა მითითებული, თითქოს შ-----ი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების მომენტისთვის, ე.ი. 2----- აგვისტოსთვის, სადავო ფართს ფლობდა, რადგან შ-----ი 2----- აგვისტოსთვის ამხანაგობის წევრი არ იყო. მოსარჩელემ განმარტა, რომ მოსარჩელე არ ყოფილა მიწვეული სადავო კრებაზე და მას გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობა არ მიუღია. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო კრების ოქმი, როგორც კანონდარღვევით მიღებული, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რათა მოსარჩელეს მიეცეს შესაძლებლობა, 2000 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლებით დაირეგისტრიროს სადავო საპირფარეშო.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხე მხარემ საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო. ამხანაგობის თავმჯდომარემ სადავოდ არ გახადა გარემოება, რომ სადავო ფართის მფლობელი 2000 წლიდან დღემდე მოსარჩელე ჯ-----ეა. ამასთან, თავმჯდომარემ დაადასტურა მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2----- კრება არ ჩატარებულა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ამხანაგობის წესდების მოთხოვნათა დაცვით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, დ-----, სართული 1, ფართი 118.09 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N----- რეგისტრირებულია ჯ-----ის საკუთრებად, ხოლო უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, დ-----, სართული 1, ფართი 62.42 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N----- რეგისტრირებულია შ-----ის საკუთრებად. შ-----ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 154-157).

3.1.2. ბ-----ის 2----- N- კრების ოქმის საფუძველზე, შ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 3,78 კვ.მ. დამხმარე ფართი. სადავო კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობამ სადავო ფართის შ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაადასტურა და თანხმობა გამოხატა მასზედ, რომ შ-----ს სადავო 3,78 კვ.მ. ფართი

საკუთრების უფლებით დაერეგისტრირებინა საჯარო რეესტრში. ამავე კრების ოქმით დადგენილია, რომ კრებას თავმჯდომარეობდა ს----- და ამხანაგობის მიერ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა 100 პროცენტის მონაწილეობით (ს.ფ. 30-31).

3.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ სადავო 3,78 კვ.მ. ფართი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, დ-----, საკადასტრო კოდი N-----, რეგისტრირებულია შ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია ბ-----ის სადავო კრების ოქმი N- (ს.ფ. 35-3-).

3.1.4 დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ ამხანაგობის 2----- N- კრების ოქმით შ-----ისთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემული სადავო დამხმარე ფართის მოსარგებლე 2000 წლიდან, არის მოსარჩელე ჯ-----ე. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ სადავო ფართი ამჟამადც მოსარჩელის მფლობელობაშია - მოსარჩელეს გაქირავებული აქვს თავისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა და სადავო ფართის გასაღებით და, შესაბამისად, სადავო ფართით, ამჟამად მხოლოდ მოსარჩელის ბინის დამქირავებელი სარგებლობს (ს-----ს ახსნა-განმარტება).

3.1.5. მოპასუხე ს-----ს ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ 2----- სადავო კრების ოქმი შედგენილია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ბ----- წესდებით ამხანაგობის კრების მოწვევისა და ამხანაგობის კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისთვის დადგენილი წესების დარღვევით.

3.1.6. ბ-----ს" წესდების 5.2. პუნქტით დადგენილია, რომ თავისი საქმიანობის განხორციელებისას, ამხანაგობა ვალდებულია, უზრუნველყოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ამხანაგობის წესდებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვა. ამხანაგობის წესდების მე-7 მუხლით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს, მიიღოს მონაწილეობა წევრთა კრებაში პირადად ან წარმომადგენლის მეშვეობით და ისარგებლოს ხმის უფლებით. ამავე წესდების 10.13. პუნქტით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრთა კრება ქონების განკარგვის ან სარგებლობის უფლებით გასხვისების შესახებ გადაწყვეტილებებს იღებს ყველა წევრის თანხმობით (ს.ფ. 163-173).

3.1.7. ს-----ს ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ 2018 წლის 2-----, ჯ-----ე ამხანაგობის კრებაზე მიწვეული არ ყოფილა და ჯ-----ეს სადავო გადაწყვეტილების

მიღებაში მონაწილეობა არ მიუღია.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს 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.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ერთობლივად მართვა ეკისრებათ მესაკუთრეებს, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის წარმართვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში - ამ კანონის მოთხოვნისა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო ინტერესების გათვალისწინებით.

განსახილველ შემთხვევაში, ბ-----ს 3-ს აქვს წედება, რომლის 5.2. პუნქტით დადგენილია, რომ თავისი საქმიანობის განხორციელებისას, ამხანაგობა ვალდებულია, უზრუნველყოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ამხანაგობის წესდებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვა. წესდების მე-7 მუხლით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს, მიიღოს მონაწილეობა წევრთა კრებაში პირადად ან

წარმომადგენლის მეშვეობით და ისარგებლოს ხმის უფლებით. ამავე წესდების 10.13. პუნქტით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრთა კრება ქონების განკარგვის ან სარგებლობის უფლებით გასხვისების შესახებ გადაწყვეტილებებს იღებს ყველა წევრის თანხმობით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია, რომ ამხანაგობის კრების სადავო გადაწყვეტილებით განკარგული ფართის მოსარგებლე არასოდეს ყოფილა მოპასუხე შ-----ი. ამასთან, დადგენილია, რომ სადავო ფართის მოსარგებლე 2000 წლიდან დღემდე, მოსარჩელე ჯ-----ეა. დადგენილია ასევე, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას, ამხანაგობის კრების მოწვევისა და ფართის განკარგვისთვის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამხანაგობის წესდებით დადგენილი წესები დაცული არ ყოფილა - მოსარჩელე კრებაზე არ იყო მიწვეული და მას სადავო გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობა არ მიუღია. შესაბამისად, სადავო კრების ოქმი არ არის მიღებული ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი მონაწილეობით. საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ შ-----ი ამხანაგობის წევრი გახდა 2013 წლიდან. შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა მიერ სადავო ოქმში მითითებულ ინფორმაციას იმასთან დაკავშირებით, რომ შ-----ი სადავო ფართს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების მომენტისთვის, ე.ი. 2----- აგვისტოსთვის, ფლობდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება არის მრავალმხრივი გარიგება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციასა და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ. ამდენად, ამ გარიგების ნამდვილობის საკითხის გადასაწყვეტად გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გარიგების (ნების გამოვლენის) ბათილობისათვის დადგენილი ნორმები.

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

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამხანაგობის წესდების მოთხოვნათა დაუცველად. უდავოა, რომ სადავო კრების ოქმი არ არის მიღებული ამხანაგობის უკლებლივ ყველა წევრის მონაწილეობით, რადგან მოსარჩელე ჯ-----ს სადავო გადაწყვეტილების მიღებაში არ მონაწილეობდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს - ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ბ-----ის 2----- კრების ოქმი N-, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე შ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა სადავო 3.78 კვ.მ. სათავსი.

7. პროცესის ხარჯები

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

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე - 50 ლარის ოდენობით, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტებისა (ს.ფ. 40).

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება ჯამშ 150 ლარის ოდენობით.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის

შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე და მოპასუხეს აეკრძალა მის სახელზე რიცხული სადავო ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა (ს.ფ. 44). ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, არ არსებობს საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 259¹-ე, 3-4-ე, 3-9-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ის 2-----
----- კრების ოქმი N-, დამოწმების თარიღი: 0-----, ნოტარიუსი ლ. ც-----, რომლის საფუძველზეც შ-----მა საკუთრების უფლებით N--
----- საკადასტრო კოდით დაირეგისტრირა 3.78 კვ.მ. სათავსი.
3. ბი-----ს 3-“-სა და შ-----ს ჯ-----
-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ 100 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.
4. ბი-----ს 3-“-სა და შ-----ს ჯ-----
-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ 50 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
6. 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:

დობორჯგინიძე

ვერა