



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

19 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძე
სხდომის მდივანი ცირა ქარცივაძე

მოსარჩელე - ლ-----ე
წარმომადგენელი - მ-----ძე

მოპასუხე - ბმა „ა-----“. თავმჯდომარე ა-----

მოპასუხე - თ-----ე
წარმომადგენელი - გ-----ე

დავის საგანი - ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბმა „ა-----“-ის 2012 წლის 24 ივლისის N15 კრების ოქმი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 120783008 და ბმა „ა-----“-ის 2012 წლის 24 ივლისის N10 კრების ოქმი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 120782893, დამოწმების თარიღი 25.07.2012 წ, რომლის საფუძველზეც თ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე დამხმარე ნაგებობა ფართით 13,30 კვმ და ბინის ზემოთ მდებარე სხვენი ფართით 57 კვმ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე თ-----ემ სასამართლოში წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ კრება ჩატარებული იქნა კანონის დაცვით და არ არსებობს სადაო კრების ოქმების ბათილად ცნობის საფუძველი, რის გამოც მოითხოვს, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

2.2. მოპასუხე ბმა "ა-----"-ის თავმჯდომარის მიერ სასამართლოში ასევე წარმოდგენილი იქნა შესაგებელი, რომლითაც მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ლარისა ჯორბენაძე არის ისრაელის მოქალაქე და იგი წარმოადგენს 2004 წლის 22 მარტს გარდაცვლილი სოსო ჯორბენაძის მემკვიდრეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სოსო ჯორბენაძის გარდაცვალების მოწმობის ასლი.
- აშდოდის რელიგიური საოლქო სასამართლოს 2005 წლის 02 იანვრის ბრძანება მემკვიდრეობის შესახებ.

3.1.2. დადგენილია, რომ სოსო ჯორბენაძე გარდაცვალებამდე საქართველოში ფლობდა უძრავ ქონებას ბინის სახით, მდებარე ქ. ბათუმი, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში ს/კ N05.28.03.002.01.537, რომელიც მას მიღებული ქონდა 1994 წლის 6 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1994 წლის 6 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება.
- საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 29 აგვისტოს გაცემული N2016084443 ცნობა-დახასიათება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია, რომ ლ-----ე ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე 75,47 კვმ ფართის უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა 2016 წლის 30 აგვისტოს გაცემებული N882016577048 განაცხადით. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად მითითებულია 2016 წლის 09 აგვისტოს დამოწმებული ბრძანება მემკვიდრეობის შესახებ N1835.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. მომზადების თარიღი 31.08.2016წ.
- 2016 წლის 09 აგვისტოს დამოწმებული ბრძანება მემკვიდრეობის შესახებ N1835.

3.2.3. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2012 წლის 24 ივლისს ბმა „ა-----“ -ის მიერ მოწვეული იქნა ამხანაგობის საერთო კრება ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული დამხმარე სათავსოების და სხვენების ქ. ბათუმში, 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. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული 13,30 კვმ ფართის დამხმარე ნაგებობა და 57 კვმ ფართის სხვენი საჯარო რეესტრში საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა თ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა განმარტება.
- ბმა „ა-----“ -ის საერთო კრების ოქმი №10.
- ბმა „ა-----“ -ის საერთო კრების ოქმი №15.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები.
- აზომვითი ნახაზები.

3.2.3. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ ლ-----ე და მისი მამკვიდრებელი სოსო ჯორბენაძე გარდა ქ.ბათუმი, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე 75,47 კვმ ფართის ბინისა, ასევე ფაქტობრივად ფლობდნენ ამავე მისამართზე მდებარე 13, 30 კვმ ფართის დამხმარე სათავსოს და 57 კვმ ფართის სხვენს. აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელის მიერ არანაირი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა. უფრო მეტიც როგორც მხარეთა განმარტებებით დგინდება არც ლ-----ე და არც მისი მამკვიდრებელი სოსო ჯორბენაძე ფაქტობრივად არ ცხოვრობდნენ ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე სოსო ჯორბენაძის საკუთრებაში რიცხულ ფართში და აღნიშნულ ფართს წლების განმავლობაში სარგებლობდა მოპასუხე თ-----ე. ასევე სასამართლო დადგენილად მიიჩნებს, რომ სწორედ თ-----ე ფლობდა და სარგებლობდა წლების განმავლობაში ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე 13,30 კვმ დამხმარე ფართს და ბინის ზემოთ მდებარე 57 კვმ სხვენს, რომელიც წარმოადგენდა არა მოსარჩელის და მისი მამკვიდრების ინდივიდუალურ საკუთრებას, არამედ ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში არსებული ბმა „ა-----“ -ის საკუთრებას და მისი განკარგვის უფლებამოსილებაც სწორედ აღნიშნულ ამხანაგობას გააჩნდა

საერთო კრების გადაწყვეტილებით.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო იზიარებს მოპასუხეების მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ 2012 წლის 24 ივლისს ბმა „ა-----“-ის მიერ კანონით დადგენილი წესით იქნა ჩატარებული ამხანაგობის საერთო კრება. მართალია ამხანაგობის საერთო კრებაზე არ იყო მოწვეული მოსარჩელე ლ-----, მაგრამ სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ამხანაგობის მიერ 2012 წლისათვის ვერ მოხდებოდა ლ-----ის მოწვევა საერთო კრებაზე, ვინაიდან იგი 2012 წლის 24 ივლისისათვის არ წარმოადგენდა ბმა „ამხანაგობა-51“-ის წევრს, რადგანაც როგორც საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით და 2016 წლის 9 აგვისტოს დამოწმებული მემკვიდრეობის შესახებ ბრძანებით დგინდება, ლ-----ე ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე 75,47 კვმ ფართის უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა 2016 წლის 30 აგვისტოდან, ხოლო სოსო ჯორბენაძე გარდაიცვალა 2004 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა განმარტება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები.
- ბმა „ა-----“-ის საერთო კრების ოქმი №10.
- ბმა „ა-----“-ის საერთო კრების ოქმი №15.
- 2016 წლის 09 აგვისტოს დამოწმებული ბრძანება მემკვიდრეობის შესახებ N1835.
- სოსო ჯორბენაძის გარდაცვალების მოწმობის ასლი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა—განმარტებანი, გაანალიზა საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებანი, მიაჩნია, რომ ლ-----ის სარჩელი ბმა „ა-----“-ის მიერ 2012 წლის 24 ივლისს მიღებული №10 და N15 საერთო კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე და 105-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 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.

„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 შეიღახოს 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.)

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.

„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.

"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.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმში ვაჟა-ფსაველას ქN51-ში მდებარე სახლი წარმოადგენს ისეთ მრავალბინიან სახლს, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა. შესაბამისად სასამართლო "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" კანონის მე-11 მუხლის თანახმად დადგენილად მიიჩნევს, რომ ზ/აღნიშნული კანონის ამოქმედების დროიდან დაფუძნებულად ითვლება სადაო მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. ასევე დადგენილია, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარეს წარმოადგენს ა-----.

6.2. "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 28-ე მუხლის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შეუძლია ოქმი გაასაჩივროს სასამართლოში;

“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.

6.3. “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)”;

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2012 წლის 24 ივლისის ბმა „ა-----“-ის მიერ მოწვეული იქნა ამხანაგობის საერთო კრება ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული დამხმარე სათავსოების და სხვენების ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას N51-ში მცხოვრები პირებისათვის საკუთრებაში გადაცემის საკითხის განსახილველად. დადგენილია, რომ ბმა „ა-----“-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. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული 13,30 კვმ ფართის დამხმარე ნაგებობა და 57 კვმ ფართის სხვენი საჯარო რეესტრში საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა თ-----ეს.

მოცემულ შემთხვევაში მართალია 2012 წლის 24 ივლისის ამხანაგობის საერთო კრებაზე არ იყო მოწვეული მოსარჩელე ლ-----ე, მაგრამ სასამართლო

დადგენილად მიიჩნევს, რომ ამხანაგობის მიერ 2012 წლისათვის ვერ მოხდებოდა ლ-----ის მოწვევა საერთო კრებაზე, ვინაიდან იგი 2012 წლის 24 ივლისისათვის არ წარმოადგენდა ბმა „ამხანაგობა-51“-ის წევრს, რადგანაც როგორც საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით და 2016 წლის 9 აგვისტოს დამოწმებული მემკვიდრეობის შესახებ ბრძანებით დგინდება, ლ-----ე ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე 75,47 კვმ ფართის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა 2016 წლის 30 აგვისტოდან, ხოლო სოსო ჯორბენაძე 2012 წლის 24 ივლისისათვის გარდაცვლილი იყო.

„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.“

ამდენად სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2012 წლის 24 ივლისისათვის სოსო ჯორბენაძეს შეწყვეტილი ქონდა ამხანაგობის წევრობა გარდაცვალების გამო, ხოლო ლ-----ე ჯერ არ იყო ბმა „ა-----“-ის წევრი, ვინაიდან მისი საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქN51-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად წარმოიშვა 2016 წლის 30 აგვისტოდან ანუ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან. შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოპასუხეების მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ 2012 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 თ-----ისათვის ამხანაგობის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების გადაცემაზე.

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

ამდენად, გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა, რომელიც მიმართულია რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისაკენ. გარიგება

ეს არის მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგი, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ გაკეთებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეთა შორის შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით.

იმისათვის რომ გარიგება ჩაითვალოს ბათილად უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული გარიგების ბათილად ცნობის საფუძვლები, რასაც ამ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმში ვაჟა-ფსაველას ქN51-ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ამხანაგობა-51"-ის წევრთა მიერ მიღებული სადაო კრების ოქმები სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“. ამდენად არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

6.5. გარდა ზ/აღნიშნულისა სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ 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. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის

პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად, გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსისა, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას შექმნის მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად იმპერატიულად არის დადგენილი, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლო განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასეთი მტკიცებულების სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლია რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნევს, რომ ლ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი, რაც მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი დადგენილია, რომ იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე კოდექსის თანახმად ასევე დადგენილია, რომ იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ლ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად არ არსებობს მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟისა და სხვა საპროცესო ხარჯების მოპასუხეებზე დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო თვლის, რომ ვინაიდან მოსარჩელე ლ-----ეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ამიტომ ზ/აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე უნდა გაუქმდეს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაც, კერძოდ უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 03 თებერვლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო თ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბათუმი, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა N51-ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N05.28.03.002.01.517); ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო თ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბათუმი, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა N51-ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N05.28.03.002.01.516).

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე და 199¹-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ლ-----ის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 03 თებერვლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო თ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბათუმი, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა N51-ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N05.28.03.002.01.517); ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო თ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. ბათუმი, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა N51-ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N05.28.03.002.01.516).
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
ბოლქვაძე

ხათუნა