

საქმე N020210019003182224

საქმე N2/ 1688-19წ.



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

15.10.2019 წელი

ქ. ზუგდიდი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ფატი ფურცხვანიძე
სხდომის მდივანი ანა კვირტია

მოსარჩელე: შპს „ს-----“

წარმომადგენელი: რ-----

მოპასუხეები: 1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----“

2. დ-----

წარმომადგენელი: ა-----

დავის საგანი: კრების ოქმისა და აღნაგობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ 2019 წლის 06 თებერვლის №1 კრების ოქმი, რომლის თანახმადაც დ-----ს მიეცა თანხმობა ზუგდიდში, ზ----- სავაჭრო ფართის მიშენებაზე.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ თავმჯდომარესა და დ-----ს შორის 2019 წლის 08 თებერვალს

დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება.

სარჩელში მითითებულია:

შპს „ს-----ა“ მდებარეობს ქ.ზუგდიდში, ზ-----, პირველ სართულზე, აღნიშნული მდებარეობს მრავალსართულიან ბინაში პირველ სართულზე. ბინაში მაცხოვრებლები ცხოვრობენ მეორე სართულიდან. შპს „ს-----ა“ არის ამ მრავალბინიანი მესაკუთრეებიდან ერთ-ერთი მესაკუთრე და წარმოადგენს ამხანაგობის წევრს. 06 თებერვალს, წელი გაურკვეველია, სავარაუდოდ 2019 წელი, ვინაიდან ნოტარიუსის მიერ ხელმოწერა 2019 წელს არის დამოწმებული, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარემ თ-----მ შეადგინა კრების ოქმი, საიდანაც ირკვევა, რომ ამხანაგობის კრებაზე მოისმინეს ინფორმაცია, რომ ამხანაგობის წევრმა დ-----მ ითხოვა საცხოვრებელი კორპუსის პირველ სართულზე სავაჭრო ფართის მიშენებაზე ამხანაგობის წევრების თანხმობა. იმავე კრების ოქმით ირკვევა, რომ კრებას ესწრებოდა 100% და ყველა იყო თანახმა საცხოვრებელ კორპუსზე დ-----ს მიერ მშენებლობის წარმოებაზე.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ კრება საერთოდ არ ჩატარებულა, არ ყოფილან მოწვეული ამხანაგობის წევრები, მათ შორის მოსარჩელე, ბინების ნაწილი დაკეტილია და შესაბამისად, 100% მონაწილეობას ვერ მიიღებდა.

მოსარჩელის მითითებით, სადავო კრების ოქმი აყენებს პირდაპირ ზიანს, ვინაიდან დ-----ს მიერ წარმოებული მშენებლობით ამოიკეტა ფანჯარა, დ-----მ დაიკავა მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, ამოიკეტა საევაკუაციო კარი, რის გამოც ამხანაგობის კრების ოქმი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

ამასთან, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ დ-----ს მიწის ნაკვეთი ანაგობის უფლებით გადაეცა, მაშინ როდესაც ამხანაგობის წევრებს აღნიშნულზე თანხმობა არ გაუცია, მიწის ნაკვეთი გადაეცა უსასყიდლო აღნაგობის უფლებით, ისე რომ ამხანაგობის 100%-ის თანხმობა არ არსებობდა, რის გამოც აღნაგობის ხელშეკრულებაც ბათილია.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეები სარჩელს არ ცნობენ. შესაგებელში მიუთითეს, რომ მოსარჩელე - შპს „ს-----ა“ არ არის ამხანაგობის წევრი, თუმცა სასამართლო სხდომაზე მოპასუხეთა წარმომადგენელმა აღნიშნული გარემოება არ დაადასტურა და მიუთითა, რომ შპს „ს-----ა“ არის ამხანაგობის წევრი. რაც შეეხება ამხანაგობის წევრთა 100%-ის მოწვევას და მათ თანხმობას, მიუთითა, რომ ამხანაგობის წევრებს ეცნობათ კრების მოწვევისა და დღის წესრიგის თაობაზე, ნაწილი პირადად იქნა

გაფრთხილებული, ნაწილს კი ტექნიკური საშუალების გამოყენებით ეცნობათ. შესაბამისად, კანონიერია როგორც კრების ოქმი, ასევე აღნაგობის ხელშეკრულება.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. ზუგდიდში, ზ-----, კანონით დადგენილი წესით შექმნილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----", რომლის თავმჯდომარეა თ----- . დადგენილია, რომ ამხანაგობის საკუთრებაში აღნიშნულ მისამართზე ირიცხება 1299 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განლაგებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2.2. სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს "ს-----" საკუთრებაში ირიცხება ქ. ზუგდიდში, ზ----- პირველ სართულზე მდებარე 538,80 კვ.მ. უძრავი ქონება, არასაცხოვრებელი ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2.3. მხარეებს შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ქ. ზუგდიდში, ზ----- მდებარე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს თანასაკუთრებას.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და მოპასუხე მხარეც დაეთანხმა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ შპს „ს-----“ წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----ს" წევრს, ვინაიდან ინდივიდუალურ საკუთრებაში ირიცხება ქ. ზუგდიდში, ზ----- მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში განთავსებული უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2.4. სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ დ-----მ მიმართა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ და მოითხოვა ზუგდიდში, ზ----- მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის პირველ სართულზე სავაჭრო ფართის მიშენებაზე თანხმობის გაცემა.

2019 წლის 06 თებერვალს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----ს" მიერ მიღებული იქნა №1 საერთო კრების ოქმი, რომლის გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----ს" 100% თანახმაა დ-----მ საცხოვრებელი კორპუსის პირველ სართულზე (მდებარე: ზუგდიდი, ზ-----) მიაშენოს სავაჭრო ფართი წარდგენილი პროექტის მიხედვით, რომელიც შესრულებულია ი/მ „ი-----“ მიერ.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----ს" 2019 წლის 06 თებერვლის №1 კრების ოქმში მითითებულია, რომ კრებას ესწრებოდა წევრების სრული შემადგენლობა - 100%.

დ-----ს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----ს" წევრობასთან დაკავშირებით, მისმა წარმომადგენელმა ა-----მ განმარტა, რომ დ----- ამხანაგობის წევრის მ----- მ-----ის (ზუგდიდში, ზ-----) ოჯახის წევრია და მითითებულ მისამართზეა რეგისტრირებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა განმარტება.
- 2019 წლის 06 თებერვლის №1 კრების ოქმი.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2.5. 2019 წლის 08 თებერვალს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----ს" თავმჯდომარეს თ-----ს და დ-----ს შორის დაიდო აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----ს" საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობი 3 კვ.მ. უსასყიდლოდ, მასზე შენობის აღმართვის (აღნაგობის) უფლებით, გადაეცა დ-----ს. მოსარგებლის წილი საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ფართიდან განისაზღვრა 3 კვ.მ-ით. აღნიშნული სანივთო უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

3.2.6. სასამართლო მხარეთა ახსნა- განმარტებებით დადგენილად მიიჩნევა, რომ 2019 წლის 06 თებერვალს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "თ-----ს" თავმჯდომარის მიერ ისე იქნა მიღებული №1 კრების ოქმი, რომლითაც დ-----ს თანხმობა მიეცა საცხოვრებელი კორპუსის პირველ სართულზე სავაჭრო ფართის მიშენებაზე, ხოლო 2019 წლის 08 თებერვალს დაიდო აღნაგობის ხელშეკრულება ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების 3 კვ.მ. მიწის ფართობზე, რომ ამხანაგობის საერთო კრებაზე ამხანაგობის წევრები, მათ შორის მოსარჩელე - შპს „ს-----ა“, არ ყოფილან მოწვეული კანონით დადგენილი წესით, კერძოდ ისინი არ ყოფილან გაფრთხილებული წერილობითი ფორმით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა - განმარტებანი, გაანალიზა საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებანი, მიაჩნია, რომ მოსარჩელე შპს „ს-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ 2019 წლის 06 თებერვლის №1 კრების ოქმი, რომლის თანახმადაც დ-----ს მიეცა თანხმობა ზუგდიდში, ზ----- სავაჭრო ფართის მიშენებაზე და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ თავმჯდომარესა და დ-----ს შორის 2019 წლის 08 თებერვალს დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, 27-ე და 28-ე მუხლებით, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50, 54, 59 მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე და 131-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 „ვ“ პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის - მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და

კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ასევე ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში ზუგდიდში, ზ----- მდებარე უძრავი ქონების - სართული 1, 538,80 კვ.მ. მესაკუთრედ, შესაბამისად იგი წარმოადგენს ბმა „თ-----ს“ წევრს.

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 მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად იმპერატიულად არის დადგენილი, რომ კრების მოწვევის შესახებ ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოთ წერილობით; კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-7 პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. ამავე მუხლის მე-8 პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შეუძლია ოქმი გაასაჩივროს სასამართლოში;

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობა,

დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ამავე კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტით, შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ან მესამე პირთა მიერ შეზღუდული სარგებლობის უფლებით დატვირთვა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტით, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ბმა "თ-----ს" მიერ 2019 წლის 06 თებერვლის №1 კრების ოქმის მიღებისას დარღვეული იქნა ბინათმესაკუთრეთა შესახებ კანონის მოთხოვნები. კერძოდ, ამხანაგობის წევრები არ ყოფილან მოწვეული კანონით დადგენილი წესით, წერილობითი ფორმით და გადაწყვეტილება არ ყოფილა მიღებული ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამასთან, დადგენილია, რომ მოსარჩელეს საერთოდ არ ეცნობა კრების მოწვევის თაობაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ კრების ჩატარების თარიღის, ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ წინასწარ ინფორმირება, ამხანაგობის წევრების კრებაზე მოწვევის, კრების ჩატარებისა და გადაწყვეტილების მიღებაში მათი მონაწილეობის მტკიცების ტვირთი ეკისრებათ მოპასუხეებს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა კრების ჩატარების შესახებ ამხანაგობის წევრთა, მათ შორის მოსარჩელის ინფორმირებულობას.

კრების მოწვევისა და ჩატარების პროცესში სავალდებულოა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ. ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ამხანაგობის წინაშე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის პირველი ნაწილის

შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნის, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება).

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. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს აზრით, ამხანაგობის კრების ოქმი თავისი ბუნებით წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა.

მოცემულ შემთხვევაში, 2019 წლის 08 თებერვლის აღნაგობის ხელშეკრულება დ-----სა და ამხანაგობა „თ-----ს“ თავმჯდომარეს შორის დადებულია ამხანაგობის წევრთა თანხმობის გარეშე, რის გამოც სახეზეა აუცილებელი თანხმობის გარეშე დადებული გარიგება (სამოქალაქო კოდექსის 99-ე მუხლი). აღნიშნული კი გარიგების ბათილობის საფუძველია, თანახმად, სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილისა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო კრების ოქმი და ხელშეკრულება, არღვევს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონით და სამოქალაქო კოდექსით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ არსებობს სადავო გარიგებების ბათილად ცნობის სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველი.

6.5. გარდა აღნიშნულისა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგონ თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა საქართველოს სსკ-ის 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 (განცხადების) შეტანის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებით და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები და მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ დაძლია მტკიცების ტვირთი და წარმოადგინა მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო საქმის ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საქმეში მოიპოვება სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საკმარისი მტკიცებულებები, რის გამოც შპს „ს-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი და მე-2 წინადადებების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 200 ლარის ოდენობით (სახელმწიფო ბაჟის ქვითარში მითითებულია 300 ლარი, მაგრამ მოცემული საქმე გამოიყო რა ადმინისტრაციული საქმიდან, 100 ლარი ჩაითვალა ადმინისტრაციულ სარჩელთან დაკავშირებით გადახდილად, ხოლო სამოქალაქო დავაზე გადახდილია 200 ლარი).

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სახელმწიფო ბაჟის საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად: მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ წინასწარ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 200 ლარი..

რაც შეეხება წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს,

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება მოწინააღმდეგე მხარეს შესაძლოა დაეკისროს 2 000 ლარამდე ოდენობით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული ნორმა განსაზღვრავს მხარის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების იმ ოდენობის მაქსიმუმს, რომელიც შეიძლება დაეკისროს მეორე მხარეს. ამ მაქსიმუმის ფარგლებში სასამართლოს შეუძლია, თავისი შეხედულებით, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა, რომელიც მეორე მხარეს უნდა დაეკისროს. ასეთი წესი ქმნის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის ხელოვნურად გაზრდის დაბრკოლებას, რაც იცავს იმ მხარის ინტერესებს, რომელსაც ამ ხარჯის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული საქმის მოცულობა, მისი ფაქტობრივ-სამართლებრივი სირთულე ან სხვა ისეთი გარემოებები, რომლებიც განაპირობებს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის გონივრულ ფარგლებს.

განსახილველ შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ 2019 წლის 06 თებერვლის №1 კრების ოქმისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ თავმჯდომარესა და დ-----ს შორის 2019 წლის 08 თებერვალს დადებული აღნაგობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. დავის საგნის, საქმის მოცულობისა და მისი ფაქტობრივ-სამართლებრივი სირთულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ და დ-----ს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ შპს „ს-----ის“ სასარგებლოდ წარმომადგენლისათვის გაწეული ხარჯის - 500 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 268-ე, 259¹-ე, 364-ე და 369-ე, 414-ე,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ს-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ 2019 წლის 06 თებერვლის №1 კრების ოქმი, რომლის თანახმადაც დ-----ს მიეცა თანხმობა ზუგდიდში, ზ----- სავაჭრო ფართის მიშენებაზე.
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ თავმჯდომარესა და დ-----ს შორის 2019 წლის 08 თებერვალს დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება.
2. მოპასუხეებს: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ და დ-----ს სოლიდარულად დაეკისროთ შპს „ს-----ის“ სასარგებლოდ 200 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;
3. მოპასუხეებს: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „თ-----ს“ და დ-----ს სოლიდარულად დაეკისროთ შპს „ს-----ის“ სასარგებლოდ წარმომადგენლისათვის გაწეული ხარჯის - 500 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ფურცხვანიძე**

ფატი