



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №ას-296-296-2018

2018 წელი

№ას-296-296-2018 გ-----ი

26 ნოემბერი,

ქ.თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ბესარიონ ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მოსამართლეები:

ეკატერინე გასიტაშვილი, ზურაბ ძლიერიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – დ----- გ-----ი (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – სს „ვ-----ია“ (მოსარჩელე)

თავდაპირველი თანამოპასუხეები: ამხანაგობა „ა-----ი 11/23“
(თავმჯდომარე ნ---- ბ-----ი), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, მ-----
– ქ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 19 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სს „ვ-----
იას“ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო დ----- გ-----ის
მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება

დავის საგანი – ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, ქონების

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის მოთხოვნა და სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. სს „ვ-----იამ“ (შემდგომში – მოსარჩელე, პირველი აპელანტი ან კასატორის მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში დ----- გ-----ის (შემდგომში – მოპასუხე, მეორე აპელანტი ან კასატორი), იბა „ა-----ი 11/23-ის“ (შემდგომში – თავდაპირველი თანამოპასუხე ან ამხანაგობა), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა (შემდგომში – თავდაპირველი თანამოპასუხე, მესამე აპელანტი ან საჯარო რეესტრი) და მ----- ქ-----ის (შემდგომში – თავდაპირველი თანამოპასუხე) მიმართ და მოითხოვა შემდეგი:

i ბათილად იქნას ცნობილი ამხანაგობის 2013 წლის 29 მარტის #22 კრების ოქმი, საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება და ჩანაწერი დ----- გ-----ის სახელზე ს/კ #01.18.03.010.003.02.5-- და ს/კ #01.18.03.010.003.02.5-- უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ იმ ნაწილში, რომელიც აღნიშნულია ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716 დასკვნის #17 დანართზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციით;

ii ბათილად იქნას ცნობილი ამხანაგობის 2009 წლის 8 ივნისისა და 15 ივნისის #8 კრების ოქმები (რომელიც საფუძვლად დაედო მ----- ქ-----ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრირებას 74,57 კვ.მ #01.18.03.010.003.01.5-- ნახევარსარდაფზე) იმ ნაწილში, რომელიც აღნიშნულია ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716 დასკვნის #17 დანართზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციითა;

iii ბათილად იქნას ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ჩანაწერები #01.18.03.010.003.01.5-- და #01.18.03.010.003.02.5-- უძრავი ქონების შესაბამისი ფართის ნაწილში მ----- ქ-----ისა და დ----- გ-----ის უფლების რეგისტრაციის თაობაზე;

iv აღიარებულ იქნას, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული #01.18.03.010.003.01.5-- უძრავი ნივთი მდებარეობს არა პირველ სართულზე, არამედ ნახევარსარდაფში ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716 დასკვნის #17 დანართზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციის სახით, რომელსაც მოიცავს და ფარავს დ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული

#01.18.03.010.003.02.5-- უძრავი ნივთი;

v დაევალოს საჯარო რეესტრს, შეასწოროს შესაბამისი ხარვეზი.

1.2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2006 წლის 30 ივნისიდან მ----- ქ-----ეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით ჰქონდა დატვირთული კუთვნილი 90 კვ.მ ნახევარსარდაფი (ს/კ #01.18.03.010.003.01.5--). მოპასუხეს ამავე მისამართზე საკუთრებაში ჰქონდა ხსენებული სარდაფის მომიჯნავედ, 74.57 კვ.მ ნახევარსარდაფი (ს/კ #01.18.03.010.003.01.5--), რომელიც იპოთეკით ჰქონდა დატვირთული დ----- გ-----ის სასარგებლოდ. სესხების გადაუხდელობის გამო, დ----- გ-----ს მ----- ქ-----ემ ვალის სანაცვლოდ მიჰყიდა 74.57 კვ.მ სარდაფი, ხოლო სს „ვ-----იამ“ მ----- ქ-----ის წინააღმდეგ სასამართლოში დაწყებულ დავაზე (თანხის დაკისრებისა და იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მოთხოვნის შესახებ) გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულების გზით, 2009 წლის 12 ნოემბერს აუქციონზე თავად შეიძინა 90 კვ.მ ნახევარსარდაფი (ს/კ #01.18.03.010.003.01.5--). მ----- ქ-----ის მიერ 90 კვ.მ ნახევარსარდაფის შეძენისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას, პირველადი რეგისტრაციიდანვე დაშვებული იყო შეცდომა და ნახევარსარდაფის ნაცვლად დარეგისტრირდა პირველი სართული. ქ.თბილისში, ა-----ის ქ#11/23-ში პირველ სართულზე რეალურად რეგისტრირებულია სხვა პირების: ნ---- გ-----ისა და ლ---- გ-----ის საკუთრების უფლება, რომელი ქონებებაც არასოდეს ყოფილა მ----- ქ-----ის საკუთრებაში. დ----- გ-----მა ისარგებლა ბანკის საკუთრებაში დაშვებული ტექნიკური შეცდომით და ამხანაგობის წევრებს მიაღებინა არასწორი გადაწყვეტილება, თითქოს თანახმა იყვნენ, სარდაფში მდებარე 92.42 კვ.მ ფართი გადასცემოდა მას იმ მიზეზით, რომ ის ფლობდა აღნიშნულ სარდაფს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. დ----- გ-----მა სარჩელის წინააღმდეგ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი წარადგინა და არ ცნო სარჩელი. შესაგებლის თანახმად, ამხანაგობის კრებები, რომლებზეც მიღებულ იქნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები, ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. ამხანაგობას დაესწრო მისი წევრების 2/3 და გადაწყვეტილების მიღება დაადასტურა თავმჯდომარემ. არასწორია მოსარჩელის მითითება იმასთან დაკავშირებით, თითქოს, ამხანაგობამ დაუშვა შეცდომა და მ----- ქ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონება გაასხვისა. გარდა ამისა, მოპასუხემ სარჩელი ხანდაზმულად მიიჩნია იმ საფუძველით, რომ მხარეს გაშვებული ჰქონდა კრების ოქმის ბათილად

ცნობის მოთხოვნის იძულებით განხორციელების ვადა;

2.2. მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებელი წარადგინა საჯარო რეესტრმაც და განმარტა, რომ მისი მხრიდან სადავო რეგისტრაციები განხორციელდა შესაბამისი დოკუმენტაციის საფუძველზე, კანონით დადგენილი წესით;

2.3 მ----- ქ-----ემ სასამართლოს მიანდო საკითხის გადაწყვეტა;

2.4. ამხანაგობამ სასამართლო სხდომაზე ცნო სასარჩელო მოთხოვნა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის ნაწილში.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი:

3.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ი 11/23-ის“ 2013 წლის 29 მარტის #22 კრების ოქმი, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება და ჩანაწერი დ----- გ-----ის სახელობე უძრავი ქონების (ს/კ #01.18.03.010.003.02.5---სა და ს/კ #01.18.03.010.003.02.5--) იმ ნაწილში, რომელიც აღნიშნულია ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716 დასკვნის #17 დანართზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციით;

3.2. ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ი 11/23-ის“ 2009 წლის 8 ივნისისა და 15 ივნისის #8 კრების ოქმები (რომელიც საფუძვლად დაედო მ----- ქ-----ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრირებას 74,57 კვ.მ ფართის ნახევარსარდაფზე ს/კ 01.18.03.010.003.01.5--) იმ ნაწილში, რომელიც აღნიშნულია ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716 დასკვნის #17 დანართზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციითა და, აღნიშნულიდან გამომდინარე ბათილად იქნა ცნობილი მ----- ქ-----ისა და დ----- გ-----ის საჯარო რეესტრის შესაბამისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ჩანაწერები ს/კ #01.18.03.010.003.01.5---ზე და ს/კ #01.18.03.010.003.02.5---ზე შესაბამისი ფართის ნაწილში;

3.3. დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში (აღიარებულ იქნეს, რომ სს „ვ-----იას“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ #01.18.03.01.003.01.5-- მდებარეობს არა პირველ სართულზე, არამედ – ნახევარსარდაფში სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716 დასკვნის #17 დანართზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციის სახით, რომელსაც მოიცავს და ფარავს დ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ #01.18.03.010.003.02.5-- და დაევალოს საჯარო რეესტრს შეასწოროს შესაბამისი ხარვეზი) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. აპელაციების მოთხოვნა:

4.1. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება;

4.2. ამავე გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა დ.გ---
-----მაც, რომელმაც ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფა მოითხოვა;

4.3. სააპელაციო სასამართლოს საჩივრით მიმართა ასევე საჯარო რეესტრმა, რომლითაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, სააპელაციო საჩივრები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და ახალი გადაწყვეტილებით სს „ვ-----
---იას“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა:

5.1. ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა---
---ი 11/23-ის“ 2013 წლის 29 მარტის #22 კრების ოქმი დ----- გ-----
ისათვის 92.42 კვ.მ სათავსის გადაცემის თაობაზე და შესაბამისად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის შესაბამისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

5.2. აღიარებულ იქნა, რომ სს „ვითიბი ბანი ჯორჯიას“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ #01.18.03.01.003.01.5--
მდებარეობს არა პირველ სართულზე, არამედ _ ნახევარსარდაფში;

5.3. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ----- გ-----მა, მოითხოვა მისი ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სს „ვ-----
---იას“ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო დ----- გ-----ის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

1.1. საკასაციო განაცხადის მოცულობა და საკასაციო განხილვის ფარგლები (კასატორის პრეტენზიები):

საკასაციო საჩივრის ფარგლებში პალატის შეფასების საგანს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ გამოვლენილი მრავალმხრივი ნების კანონიერება და ამ ნებას მოჰყვა თუ არა ნამდვილი იურიდიული შედეგი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე (*საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია, თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა*), გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას პალატა სწორედ კასატორის პრეტენზიის ფარგლებში შეამოწმებს. საკასაციო საჩივრის შესწავლით ირკვევა, რომ მხარე ძირითადად პრეტენზიას სამართლის ნორმათა გამოყენების კუთხით აცხადებს და მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მხრიდან მრავალმხრივი გარიგების ბათილობასთან მიმართებით სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი არასწორად იქნა გამოყენებული, ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის შესაბამისად კი, სადავო კრების ოქმში გამოთქმული ნებაც არასწორად იქნა განმარტებული. 2013 წლის 22 მარტის #22 კრების ოქმით ამხანაგობამ დაადასტურა მ----- ქ-----ის მხრიდან 90 კვ.მ ფართის ფლობა. კასატორის მიერ მ.ქ-----ისაგან 74 კვ.მ ფართის შეძენის შედეგად ეს უკანასკნელი ასევე განიხილება ფართის კანონიერ მოსარგებლედ, შესაბამისად, ამხანაგობის ის კრების ოქმი, რომლითაც დადასტურდა 90 კვ.მ ფართის ფლობა, კანონიერია. კასატორის მიერ მოგვიანებით წარმოდგენილი განცხადებით ირკვევა, რომ ის ასევე სადავოდ ხდის საქმეში წარმოდგენილ საექსპერტო კვლევასაც.

1.2. ქვემდგომი სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სავალდებულობა წინამდებარე განჩინების მიმართ:

საკასაციო სასამართლოს წინამდებარე განჩინების მიმართ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული (*სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება)*) სავალდებულო ძალა გააჩნიათ სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა წინააღმდეგაც კასატორს არ მიუთითებია პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც შესაძლოა დაშვებული იყო საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა

ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება, კერძოდ:

1.2.1. გ--- სოსოს ძე ვ-----ს გადაეცა ქ.თბილისში, კრწანისის რაიონში, ო-----ის ქ#31-ში მდებარე სპეციალიზებული მაღაზია #1 „ტანძიას“ მიერ დაკავებული 90 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი;

1.2.2. 2001 წლის 9 აგვისტოს გ--- ვ-----სა და ჯ----- მ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების - არასაცხოვრებელი ფართის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისში, ო-----ის ქ#31-ში მდებარე 90 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. მ----- ქ-----ემ ჯ----- მ-----ისგან 2006 წლის 11 მარტს შეიძინა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება (მდებარე ქ.თბილისში, ო-----ის ქ#31-ში პირველ სართულზე), რომლის წილობრივი მონაცემებია 90 კვ.მ. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, მ----- ქ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ქ.თბილისში, ო-----ის ქუჩა #31-ში, პირველ სართულზე არსებული 1, 90 კვ.მ უძრავი ქონება (ს/კ #01.18.03.10.001.01.5--);

1.2.3. მ----- ქ-----ესა და მოსარჩელეს შორის 2007 წლის 18 მაისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, იპოთეკით დაიცვრთა მ----- ქ-----ის საკუთრებაში არსებული ქ.თბილისში, ო-----ის ქ#31-ში მდებარე 90 კვ.მ #1 ბინა;

1.2.4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2008 წლის 15 დეკემბრის #01/01-32/08 -263 განკარგულებით, 2008 წლის 8 დეკემბერს პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე მ----- ქ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების (მდებარე ქ.თბილისში, ო-----ის ქ#31-ში, პირველ სართულზე, წილობრივი მონაცემები _ 90), მესაკუთრე გახდა სს „ვ-----ია“;

1.2.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 11/23-ის“ 2013 წლის 29 მარტის #22 კრების ოქმის საფუძველზე, ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ მისი წევრი _ დ----- გ-----ი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის ფლობდა 92.42 კვ.მ სათავსს, ამხანაგობამ (კრების ოქმის შესაბამისად) მოპასუხეს დაუდასტურა ნივთის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი და თანხმობა განაცხადა ხსენებული უძრავი ქონება გადასცემოდა დ----- გ-----ს. კრებაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს წარმოადგენდა 2013 წლის 20 თებერვლის ცნობაც საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმადაც, ნახევარსარდაფი და სარდაფის ფრაგმენტი ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტად აღრიცხული არ იყო;

1.2.6. ქ.თბილისში, ა-----ის ქუჩა #11/23/ო-----ის ქ#31-ში მდებარე

166,99 კვ.მ სარდაფი ირიცხება დ----- გ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 11/23-ის“ 29/03/2013წ. #22 კრების ოქმი - 92.42 კვ.მ ფართზე;

- 01/05/2012წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით - 74,57 კვ.მ ფართზე;

1.2.7. ამხანაგობის 2015 წლის 11 სექტემბრის კრების ოქმით ბათილად იქნა ცნობილი ამხანაგობის 2013 წლის 29 მარტის #22 კრების ოქმი, შესაბამისად, გაუქმდა დ.გ-----ის საკუთრების უფლება 92.42 კვ.მ ქონების ნაწილში;

1.2.8. მ----- ქ-----ეს საკუთრებაში არასოდეს ჰქონია ქ.თბილისში, ა-----ის ქუჩა #11/23/ო-----ის ქუჩა #31-ში მდებარე უძრავ ქონებაში პირველი სართული, არამედ, პირველი სართული წარმოადგენს ლ----- გ-----ისა და ნ----- გ-----ის საკუთრებას;

1.2.9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 11/23-ის“ 2009 წლის 8 ივნისის კრების #8 ოქმის შესაბამისად, ა-----ის ქ#11/23-ში მდებარე 74,57 კვ.მ სარდაფი (გადასაცემი ფართი 66.57 კვ.მ) გადაეცა მ----- ქ-----ეს, რომელიც მოიცავდა ასევე ზემოაღნიშნულ 8 კვ.მ სარდაფს. ამხანაგობის 2009 წლის 8 ივნისის კრების ოქმისა და 2006 წლის 30 ივნისის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ქ.თბილისში, ა-----ის ქ#11/23-ში მდებარე 74.57 კვ.მ უძრავ ქონებაზე _ სარდაფზე (ს/კ #01.18.03.010.003.01.5--) დარეგისტრირდა მ----- ქ-----ის საკუთრების უფლება. ფართის გადაცემაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 11/23-მა“ 2009 წლის 15 ივნისს ასევე შეადგინა კრების #8 ოქმი. კრების ოქმებს ხელს აწერს ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ----- ბ-----ი;

1.2.10. სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716 დასკვნის თანახმად, დ----- გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდით #N01.18.03.010.003.02.5-- რეგისტრირებული 166,99 კვ.მ ფართში (დანართი #17-ზე წითელი ფერით აღნიშნული) მოქცეულია და ფარავს გ--- ვ-----ის, ხოლო შედგომში _ სს „ვ-----იას“ სახელზე #01.18.03.010.003.01.5-- საკადასტრო კოდით რიცხულ 90,00 კვ.მ ფართს (დანართი N17-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული);

1.2.11. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ი 11/23-ის“ 2013 წლის 29 მარტის #22 კრების ოქმი ბათილად იქნა ცნობილი, ასევე- იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი დ----- გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის შესაბამისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, თუმცა, კრების ოქმის ბათილად ცნობის შედეგად არ უნდა გაუქმდეს დ---

--- გ-----ის საკუთრების უფლება ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716-ის დასკვნის #17 დანართზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციით (სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის #001820716 დასკვნის თანახმად, „ქ.თბილისში, ა-----ის ქუჩა #11/23/ო-----ის ქუჩა #31-ში მდებარე უძრავ ქონებაში გ--- ვ-----ის სახელზე 1997 წლის 10 ოქტომბრის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ გაცემული #23/5---ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გაცემული ფართი საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით, მდებარეობს დანართ #15-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნულ ნაწილში, ხოლო შპს „გლობუსის“ მიერ მომზადებულ გეგმაზე კი, აღნიშნულ ფართს შეესაბამება დანართ #16-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული ნაწილი. ქალაქ თბილისში, ა-----ის ქუჩა #11/23/ო-----ის ქუჩა #31-ში არსებულ უძრავ ქონებაში, მდებარე 74,57 კვ.მ #01.18.03.010.003.01.5-- სარდაფი 17.05.2012 წელს საჯარო რეესტრში აღირიცხა დ----- გ-----ის სახელზე (დანართ #4-ზე დამტრიხული ნაწილი). 25.07.2013 წელს კი, #01.18.03.010.003.02.5-- საკადასტრო კოდით, ქ.თბილისში, ა-----ის ქუჩა #11/23/ო-----ის ქუჩა #31-ში სარდაფში მდებარე 92,42 კვ.მ ფართი აღირიცხა დ----- გ-----ზე (დანართ #4-ზე თეთრი ფერით აღნიშნული ნაწილი). 04.09.2013 წელს მოხდა 74,57 კვ.მ #01.18.03.010.003.01.5-- და 92,42 კვ.მ #01.18.03.010.003.02.5-- ფართების გაერთიანება და დარეგისტრირდა 166,99 კვ.მ ფართი #01.18.03.010.003.02.5-- საკადასტრო კოდით (დანართი #4, #12 და #17-ზე წითელი ფერით აღნიშნული). ამდენად, დ----- გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში #01.18.03.010.003.02.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 166,99 კვ.მ ფართში (დანართი #17-ზე წითელი ფერით აღნიშნული) მოქცეულია და ფარავს გ--- ვ-----ის, შედგომში _ სს „ვ-----იას“ სახელზე #01.18.03.010.003.01.5-- საკადასტრო კოდით რიცხულ 90,00 კვ.მ ფართს);

1.2.12. მოსარჩელის მტკიცებით, ამხანაგობის მიერ დ.გ----- ისთვის სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემა უკანონოა, რადგანაც ფართის მესაკუთრე არის მოსარჩელე. საქმეში არსებული სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის მიერ გაცემული #23-377-ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, 2001 წლის 9 აგვისტოს გ--- ვ-----სა და ჯ----- მ-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების _ არასაცხოვრებელი ფართის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით, 2006 წლის 11 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებითა და 2009 წლის 11 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქონების პრივატიზების შედეგად სადავო უძრავი ნივთი ირიცხებოდა ჯერ გ--- ვ-----ის სახელზე, რომელმაც იგი მიყიდა ჯ----- მ-----ეს, ხოლო მ----- ქ-----ემ აღნიშნული ქონება შეიძინა ჯ----- მ-----ისგან, რომელიც საბოლოოდ, აუქციონის წესით შეიძინა სს „ვითიბი ბანკმა ჯორჯიამ“. ამრიგად, ქ.თბილისში, ა-----ის ქ#11/23/ო-----ის ქ#31-ში მდებარე სადავო უძრავი ქონების (ს/კ #01.18.03.010.003.01.5--) მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე;

1.2.13. 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმით დ.გ-----ისთვის

გადაცემული ფართი წარმოადგენს სს „ვ-----იას“ საკუთრებას (მ----- ქ-----ის განმარტებით, მას საკუთრებაში ჰქონდა სადავო უძრავი ქონების არა პირველი სართული, არამედ – ნახევარსარდაფი, რომელიც შემდგომ საკუთრებაში გადაეცა სს „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“. აღნიშნულს ადასტურებს საქმეში არსებული ამხანაგობის 2015 წლის 11 სექტემბრის კრების ოქმიც, რომლითაც ამხანაგობის წევრები 2/3-ის მონაწილეობით ადასტურებდნენ, რომ „დ----- გ-----მა შეიყვანა ისინი შეცდომაში და 2013 წლის 29 მარტს, მცდარ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, არასწორად მიიღეს გადაწყვეტილება (კრების ოქმი #22), რომლითაც გამოთქვეს თანხმობა, რომ ქ.თბილისში, ა-----ის ქ#11/23-ში მდებარე 92,42 კვ.მ სარდაფი გადასცემოდა საკუთრებაში დ.გ-----ს იმ საფუძვლით, თითქოს, ის ფლობდა აღნიშნულ სარდაფს. რეალურად, დ.გ-----ს მ.ქ-----ისგან ნაყიდი ჰქონდა სარდაფის სართულზევე მდებარე 74.57 კვ.მ ფართი და აღნიშნული უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი იყო 01.18.03.010.003.01.5--. სარდაფში მდებარე 90 კვ.მ ფართი რეალურად იყო მ.ქ-----ის საკუთრება, რომელიც დატვირთული ჰქონდა იპოთეკით სს „ვ-----იას“ სასარგებლოდ და შემდეგ იძულებითი აღსრულების გზით საკუთრებაში მიიღო სს „ვ-----იამ“, დღეისთვის ქონების საკადასტრო კოდია #01.18.03.010.003.01.5--, თუმცა ამონაწერში, ნაცვლად სარდაფისა, მითითებულია პირველი სართული“... აქვე განმარტებულია ამხანაგობის წევრთა მიერ, რომ „საჯარო რეესტრში პირველ სართულზე რაც კი ფართია, ფაქტობრივად და რეალურად არასდროს ყოფილა მ.ქ-----ის საკუთრებაში და ყოველთვის იყო და დღესაც არის სხვა პირთა სახელზე რეგისტრირებული, კერძოდ, დღეს პირველ სართულზე არსებული ფართი რეგისტრირებულია ნ----- გ-----ისა და ლ----- გ-----ის საკუთრებად, ხოლო პირველ სართულზე სხვა 90 კვ.მ ფართი, ფიზიკურად აღარ არსებობს“. საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნით ასევე დადგენილია, რომ დ.გ-----ის საკუთრებაში არსებული 166.99 კვ.მ ფართი ფარავს გ--- ვ-----ის, შემდგომში – სს „ვ-----იას“ სახელზე #01.18.03.010.003.01.5-- საკადასტრო კოდით რიცხულ 90,00 კვ.მ ფართს. აღნიშნული ფაქტი დასტურდება ასევე საჯარო რეესტრის ამონაწერებიდან, სადაც სადავო უძრავი ქონების პირველი სართულის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ სხვა პირები), ამდენად, მ----- ქ-----ემ 90 კვ.მ ნახევარსარდაფი (ს/კ #01.18.03.010.003.01.5--) შეიძინა და დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში, თუმცა აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების პირველადი რეგისტრაციიდანვე დაშვებული იყო შეცდომა და ნახევარსარდაფის ნაცვლად მ----- ქ-----ესაც და მის წინამორბედ მესაკუთრესაც ქონება ჰქონდათ რეგისტრირებული, როგორც პირველ სართულზე და არა - როგორც ნახევარსარდაფზე.

1.3. საკასაციო სასამართლოს შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. ვიდრე საკასაციო პრეტენზიათა დეტალურ ანალიზს შევუდგებოდეთ, პალატას მიზანშეწონილად მიაჩნია, ყურადღება გაამახვილოს განსახილველი სარჩელის პროცესუალურ ბუნებაზე: უდავოა, რომ სს „ვ-----იას“ მოითხოვს არა ქონების მიკუთვნებას, არამედ, მას სურს აუქციონზე მოპოვებული საკუთრების უფლებით სრულყოფილად სარგებლობის მიზნით, სასამართლოს მხრიდან საკუთარი უფლების ნამდვილობისა და რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, კასატორის სახელზე არსებული ჩანაწერის

მართლწინააღმდეგობრიობის დადასტურება, ანუ სარჩელის საგანს წარმოადგენს სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენა. ამდენად, პროცესუალურ-სამართლებრივი თვალსაზრით, სახეზეა აღიარებითი სარჩელი, რომელიც სასარჩელო წარმოების შედარებით იშვიათ და შეიძლება ითქვას საგამონაკლისო შემთხვევას წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაშია განხილული აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის იმპერატიული წინაპირობები და დაშვების შემთხვევაში, მისი დაკმაყოფილების გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (**იხ. სუსგ-ები: #ას-937-887-2015, 10.11.2015; #ას-17-14-2015, 01.07.2015წ.; #ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; #ას-869-819-2015, 11.12.2015წ.; #ას-773-730-2015, 08.09.2015წ.; #ას-181-174-2016, 06.05.2016წ.; #ას-1025-967-2015, 23.12.2015წ.; #ას-323-308, 2016, 03.06.2016წ.; #ას-407-390-2016, 10.6.2016წ.; #ას-375-359-2016, 17.06.2016წ.**), თავად აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობა კი, სამართლის საკითხია და სასამართლო, მიუხედავად მხარის პრეტენზიისა, ყოველთვისაა ვალდებული შეამოწმოს იგი. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას, რომ ამხანაგობის 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმის ბათილობისა და საკუთრების ობიექტის ადგილმდებარეობის განსაზღვრის მიმართ, მოსარჩელეს გააჩნია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით განსაზღვრული ინტერესი (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), ეს ინტერესი არის გამართლებული, რაც დასაბუთებულს ხდის მოთხოვნას. დასკვნა საკასაციო სასამართლომ დავის ფაქტობრივი მხარისა და საკუთრების ინსტიტუტის მნიშვნელობიდან გამომდინარე გამოიტანა. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ აუქციონზე ქონების შეძენის გზით მოსარჩელე გახდა 90 კვ.მ სადავო ფართის მესაკუთრე, ამდენად, პირს სანივთო უფლება სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოეშვა, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია და ქონების განმეორებით მიკუთვნების წინაპირობები აღარ არსებობს. რაც შეეხება კასატორს, მას ასევე აქვს რეგისტრირებული საკუთრება, თუმცა, მოსარჩელეს სურს იმის დადასტურება, რომ მოპასუხემ საკუთრება მართლსაწინააღმდეგოდ მოიპოვა, კერძოდ, ამხანაგობამ განკარგა სხვისი და არა ამხანაგობის თანასაკუთრების საგანი, შესაბამისად, მოპასუხის უფლებას არ გააჩნია საფუძველი. საკუთრების უფლებაზე საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული დაცვითი ეფექტი, რომელიც სრულ შესაბამისობაშია ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებითი ოქმის

პირველ მუხლთან, გავრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი საკუთრება იურიდიულად ნამდვილია და პირს ხსენებული სანივთო უფლება მოპოვებული აქვს (აღნიშნული პრინციპი მათ შორის ვრცელდება ხარვეზიანი ნების საფუძველზე წარმოშობილ საკუთრებაზე, თუკი შემძენი ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, იხ. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები, ასევე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის #3/4/550 გადაწყვეტილება). უფლებათა კონკურენციის შემთხვევაში კი, სახელმწიფოს ეკისრება პოზიტიური ვალდებულება, ხელი შეუწყოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად წარმოშობილ საკუთრებით მშვიდობიან სარგებლობას. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის სასამართლოს მხრიდან დადასტურება ნამდვილი უფლების მქონე პირის მხრიდან საკუთრებით სარგებლობის საკმარისი საშუალებაა და არ არსებობს მიკუთვნებითი ან სხვა ტიპის მოთხოვნის დაყენების საჭიროება.

1.3.2. საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის შედავებას იმის თაობაზე, რომ 90 კვ.მ სათავსის მისთვის მიკუთვნების შესახებ ამხანაგობის 2013 წლის 29 მარტის კრების გადაწყვეტილება ნამდვილია. სასამართლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრისათვის ფართის მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურებისა და ამ ფართზე ინდივიდუალური საკუთრების მოპოვების შესახებ ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოვლენილი ნება, წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით განსაზღვრულ მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც მიმართულია პირის უფლების წარმოშობისკენ. კრების ამგვარი გადაწყვეტილება ამხანაგობის მიერ თანასაკუთრების განკარგვაა, რამდენადაც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.4 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სათავსი ამხანაგობის წევრთა თანასაკუთრების ობიექტია, რომელზე თანაზიარი სანივთო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კანონის ძალით („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი) წარმოიშობა.

1.3.3. განსახილველ შემთხვევაში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და კასატორს დასაბუთებული შედავება არ წარმოუდგენია იმ გარემოების წინააღმდეგ, რომ ამხანაგობის 2013 წლის 29 მარტის კრების გადაწყვეტილებით კასატორის სახელზე განკარგული ფართიდან 90 კვ. მეტრი წარმოადგენდა არა საზიარო საგანს, არამედ ამ ფართზე უფლება მოპოვებული ჰქონდა მოსარჩელეს აუქციონის შედეგად. ამ თვალსაზრისით, ყურადღება უნდა გამახვილდეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.2. მუხლის დებულებაზე, რომელიც ადგენს ამხანაგობის წევრთა ქონების იმ

პირებზე განკარგვის წესს, რომლებსაც თანასაკუთრების საგანი მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნდათ. მოხმობილი ნორმის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები 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, 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. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ თანასაკუთრების საგანზე ინდივიდუალური საკუთრების ზემოხსენებული სპეციალური წესის მიუხედავად, სანივთო უფლების მოპოვების ნამდვილობა მაინც არ განსხვავდება უძრავი ნივთის შეძენის ზოგადი წესისაგან. ამ ზოგად წესს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი და ნორმის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სამოქალაქო კოდექსით დამკვიდრებული მართლწესრიგიდან გამომდინარე (გარდა ამავე კოდექსით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევებისა, მაგ: 185-ე მუხლი), უნდა ითქვას, რომ საკუთრების მოსაპოვებლად სავალდებულოა ნების გამოვლენი იყოს გარიგების საგნის მესაკუთრე, რამდენადაც, ამავე კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების განკარგვა შეუძლია მესაკუთრეს.

1.3.4. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადავო 90 კვ.მ ფართი ამხანაგობის საზიარო საკუთრების საგანს არ წარმოადგენდა, ის თავდაპირველად გ--- ვ-----ის სახელზე გასხვისდა, ხოლო შემდგომი განკარგვების შედეგად საბოლოოდ 2008 წლის 15 დეკემბერს შეიძინა მოსარჩელემ, შესაბამისად, გასაზიარებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა იმის თაობაზე, რომ 2013 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებაში გამოვლენილი ნება ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.2 მუხლს და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილია. უფრო მეტიც, სააპელაციო სასამართლომ ამხანაგობის 2015 წლის 11 სექტემბრის კრების ოქმზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ დ.გ-----ი სადავო 90

კვ.მ (92,42 კვ.მ) ფართის უფლებრივი ხარვეზის თაობაზე ინფორმირებული იყო და შეცდომაში შეიყვანა ამხანაგობა, როდესაც მცდარ ინფორმაციაზე დაყრდნობით მიაღებინა არასწორი გადაწყვეტილება. სასამართლოს მიერ დადგენილი აღნიშნულის გარემოება კასატორს სადავოდ არ გაუხდია. ამდენად, პალატა ასკვნის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება 90 კვ.მ ფართის კასატორისათვის გადაცემის ნაწილში ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე საფუძვლიანია.

1.3.5. რაც შეეხება სასამართლოს მიერ აღიარებულ იმ გარემოებას, რომ სს „ვ-----იას“ მიერ აუქციონზე შეძენილი ქონება მდებარეობს არა ა-----ის ქ#11/23-ის პირველ სართულზე, არამედ, ნახევარსარდაფში, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ამ ნაწილშიც სწორად განმარტა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი. დადგენილია და კასატორს სადავო არ გაუხდია ის ფაქტი, რომ 90 კვ.მ სარდაფი, რომელიც აუქციონზე მისი მესაკუთრის ვალდებულების უზრუნველყოფის ფარგლებში გასხვისდა აუქციონზე, წარმოადგენდა ნახევარსარდაფს, ხოლო საჯარო რეესტრში, ნაცვლად ნახევარსარდაფისა, მითითებულია პირველი სართული. სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი ხსენებული გარემოება განმტკიცებულია, როგორც მტკიცებულებათა ყოველმხრივი შეფასებით (სსსკ-ის 105-ე მუხლი), ისე – ამ ფართის განკარგვის ისტორიით და იმით, რომ პირველ სართულზე მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს მესამე პირთა ინდივიდუალურ საკუთრებას. ამ აღიარების მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის ნამდვილობას კი, განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეგლამენტირებული უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის კონსტიტუციური მნიშვნელობა (საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე- უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა).

1.3.6. რაც შეეხება კასატორის პოზიციას სასამართლოს მხრიდან ექსპერტიზის დასკვნების არასწორად გაზიარების თაობაზე, პალატა უარყოფს მას იმ დასაბუთებით, რომ განსახილველი აღიარებითი სარჩელის ფარგლებში მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებებს წარმოადგენდა სადავო ფართზე მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვება, მოპასუხის სახელზე ამ უფლების რეგისტრაციის მართლწინააღმდეგობრიობა, ნივთის რეალური ადგილმდებარეობის განსაზღვრა. მტკიცების საგანში შემავალი ამ ფაქტების დადასტურება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ეკისრებოდა მოსარჩელეს, რომელმაც წარადგინა განკუთვნილი

მტკიცებულებები – საექსპერტო დასკვნები, ეს დასკვნები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე (105-ე) მუხლით დადგენილი წესით შეფასებულია სასამართლოს მხრიდან. კასატორი ვერ მიუთითებს საკუთარი პოზიციის დამტკიცების მიზნით, მის მიერ წარდგენილი ზემოხსენებული მტკიცებულებების გამაქარწყლებელი წონადი მტკიცებულებების საქმეში არსებობასა და სასამართლოს მხრიდან მათთვის არასწორი შეფასების მიცემის შესახებ, ხოლო სასამართლო, როგორც ზემოთ უკვე ითქვა, ვერ გასცდება კასატორის პრეტენზიებს.

1.4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების პროცესუალურ-სამართლებრივი დასაბუთება:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად (*საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას*), საკასაციო სასამართლო უცვლელად ტოვებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას, რადგანაც მიიჩნევს, რომ კასატორმა ვერ დაამტკიცა მისი გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით განსაზღვრული წინაპირობების არსებობა.

2. სასამართლო ხარჯები:

ვინაიდან, წინამდებარე განჩინებით საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს კასატორის მიერ გაწეული ხარჯის მხარეთა შორის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები, ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად კი, ხსენებული ხარჯი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 410-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. დ----- გ-----ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ

გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ბ. ალავიძე

მოსამართლეები:

ე. გასიტაშვილი

ზ. ძლიერიშვილი