

საქმე № 330210115001098875

საქმე №2ბ/2145-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

19 დეკემბერი, 2017 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა
თავმჯდომარე, მომხსენებელი _ მაია სულხანიშვილი
მოსამართლეები _ ბესარიონ ტაბალაშვილი
გოდერძი გიორგიშვილი**

სხდომის მდივანი _ მარიამ ცისკარიშვილი

პირველი აპელანტი – სს „ვ-----ა“

წარმომადგენელი - თამარ შუშიაშვილი

მეორე აპელანტი - დ-----ი გ-----ი

წარმომადგენელი - მამუკა მელაძე

მესამე აპელანტი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ცირა სუქნიძე

მოწინააღმდეგე მხარე _ ამხანაგობა „ა-----“ თავმჯდომარე ნ-----ი,
მ----- ქ-----ე (სს „ვ-----ას“ სააპელაციო საჩივრის ნაწილში)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობა, ქონების ადგილმდებარეობის აღიარება

1. აპელანტ სს „ვ-----ას“ მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

1.1 აპელანტ დ-----ი გ-----ის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

1.2 აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

სს „ვ-----ას“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ა-----ის 2013 წლის 29 მარტის N22 ამხანაგობის კრების ოქმი და შესაბამისად ბათილად იქნა ცნობილი დმიტრი გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის შესაბამისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და ჩანაწერი საკადასტრო კოდზე 01.18.03.010.003.02.500-ზე და ს.კ. 01.18.03.010.003.02.502-ზე იმ ნაწილში, რომელიც აღნიშნულია ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის N001820716-ის დასკვნის დანართი N17-ზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციით. ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ა-----ის 2009 წლის 8 ივნისისა და 15 ივნისის ამხანაგობის N8 კრების ოქმი, (რომელიც საფუძვლად დაედო მ----- ქ-----ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრირებას 74,57 კვ.მ. ფართის ნახევარსარდაფზე ს/კ 01.18.03.010.003.01.515) იმ ნაწილში, რომელიც აღნიშნულია ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის N001820716-ის დასკვნის დანართი N17-ზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციით და აღნიშნულიდან გამომდინარე ბათილად იქნა ცნობილი მ----- ქ-----ისა და დმიტრი გ-----ის საჯარო რეესტრის შესაბამისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და საჯარო

რეესტრის ჩანაწერები ს/კ 01.18.03.010.003.01.515-ზე და ს/კ 01.18.03.010.003.02.502-ზე შესაბამისი ფართის ნაწილში. სს „ვ-----ას“ სასარჩელო მოთხოვნა, აღიარებულ იქნეს, რომ სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯიას“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ 01.18.03.01.003.01.544 მდებარეობს არა პირველ სართულზე, არამედ ნახევარსარდაფში ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის დასკვნა N001820716-ის დანართი N17-ზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციის სახით, რომელსაც მოიცავს და ფარავს დმიტრი გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ 01.18.03.010.003.02.502 და დაევალოს საჯარო რეესტრს შეასწოროს შესაბამისი ხარვეზი, არ დაკმაყოფილდა. დაეკისრათ მოპასუხეებს სოლიდარულად მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 200 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი 150 ლარი, ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში გადახდილი 200 ლარი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1 სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის მიერ გაცემული N23-377-ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის შესაბამისად, გ--- სოსოს ძე ვ-----ს გადაეცა სპეციალიზირებული მაღაზია NI „ტანძია“ -ს მიერ დაკავებული არასაცხოვრებელი 90 კვ.მ. ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონი, ორბელიანის ქ. 31-ში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, ხელშეკრულება, მიღება-ჩაბარების აქტი, ს.ფ. 204-211, ტ. 1

2.2 2001 წლის 09 აგვისტოს გ--- ვ-----სა და ჯ-----ა მ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების - არასაცხოვრებელი ფართის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ორბელიანის ქ. 31-ში არსებული არასაცხოვრებელი 90 კვ.მ ფართი.

მ----- ქ-----ემ ჯ-----ა მ-----ისგან 2006 წლის 11 მარტს შეიძინა

ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ორბელიანის ქ. 31 (1 სართული), რომლის წილობრივი მონაცემებია 90 კვ.მ. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ორბელიანის ქუჩა N31, სართული 1, 90 კვ.მ ფართი, ს/კ 01.18.03.10.001.01.500 მ----- ქ----- --ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულებები, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 18, 182- 183, 184- 186, გ. 1

2.3 2007 წლის 18 მაისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, იპოთეკარი (სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“) უფლებამოსილია იპოთეკარსა და შპს „ირაოს“ შორის დადებული საკრედიტო მომსახურების შესახებ გენერალური ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების მსესხებლის მიერ შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულებისას, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, პირველ რიგში, დაიცმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა მესაკუთრის (მ----- ქ-----ის) საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ხარჯზე.

აღნიშნული ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის შესაბამისად კი, იპოთეკით დაიტვირთა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე თბილისი, ორბელიანის ქ. 31, ბ.N1, წილობრივი მონაცემები 90.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება, ს.ფ. 220-223, გ. 4

2.4 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2008 წლის 15 დეკემბრის N01/01 - 32/08 -263 განკარგულებით მ----- ქ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ორბელიანის ქ. N31, სართული პირველი, წილობრივი მონაცემები 90, 2008 წლის 08 დეკემბერს პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე მესაკუთრე გახდა სს „ვ-----ა“.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განკარგულება, ს.ფ. 188, გ. 1

2.5 2006 წლის 03 ივლისს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის მიერ გაცემული N01/07/001 ცნობით დგინდება, რომ დავით ხარებავამ მ----- ქ-----ზე 2006 წლის 30 ივნისს გაასხვისა მის საკუთრებაში არსებული სარდაფის ნაწილი - 8 კვ.მ ფართი, მდებარე ა-----ის ქ. N1----. აღნიშნული ფაქტი ასევე დასტურდება ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათიდანაც.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 1----“ -ის 08.06.2009წ. N8 კრების ოქმის შესაბამისად, 74,57 კვ.მ ფართის სარდაფი (გადასაცემი ფართი 66.57 კვ.მ), მდებარე ა-----ის 1---- გადაეცა მ----- ქ-----ეს. აღნიშნული ფართი მოიცავდა ასევე ზემოაღნიშნულ 8 კვ.მ სარდაფს. 08/06/2009 წ. კრების ოქმის და 30/06/2006 წ. ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, დარეგისტრირდა მ----- ქ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე/სარდაფზე, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N1----, 74.57 კვ.მ., ს/კ 01.18.03.010.003.01.515.

74,57 კვ.მ. ფართის გადაცემაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 1----“ -ის მიერ ასევე შედგენილ იქნა კრების ოქმი N8, 15.06.2009 წელს. კრების ოქმებს ხელს აწერს ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ-----ი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა, სააღრიცხვო ბარათი, ხელშეკრულება, 08/06/09წ. და 15/06/09წ. კრების ოქმები, ს.ფ. 58-70, 67-68, ტ. 1, ს.ფ. 113-114, ტ. 3

2.6 2012 წლის 11 მაისს მ----- ქ-----ესა და დმიტრი გ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მ----- ქ-----ის საკუთრებაში არსებული 74,57 კვ.მ სარდაფი, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N1---- / ქ. თბილისი, ქუჩა ორბელიანი, N31. გამოსყიდვის ვადა განისაზღვრა ერთი თვით, 2012 წლის 11 ივნისის ჩათვლით.

აღნიშნულ 74,57კვ.მ ფართ სარდაფზე, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, სწორედ აღნიშნული გარიგება წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 126-133, 136-137 ტ. 3

2.7 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 1----“ -ის 2013 წლის 29

მარტის კრების ოქმი N22-ის საფუძველზე, ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ ამხანაგობის წევრი დმიტრი გ-----ი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის ფლობდა 92.42 კვ.მ ფართის სათავსს და ამხანაგობამ (კრების ოქმის შესაბამისად) დაუდასტურა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი და თანხმობა განაცხადა ხსენებული უძრავი ქონება გადაცემოდა დმიტრი გ-----ს.

კრების ოქმზე გაკეთებული შენიშვნის თანახმად, დარეგისტრირებული და დასარეგისტრირებელი სარდაფის საერთო ფართი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მთლიანად შეადგენს 166.99 კვ.მ. -ს. (74,57 კვ.მ და 92,42 კვ.მ).

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 29.03.2013წ. კრების ოქმი, შენიშვნა, ს.ფ. 37-39, 40, ტ. 1

2.8 საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N1---- / თბილისი, ქუჩა ორბელიანი, N31, სარდაფი, ფართი: 166.99 კვ.მ ირიცხება დმიტრი გ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 1----“ -ის 29/03/2013წ. კრების ოქმი N22 – 92.42 კვ.მ. ფართზე და 1/05/2012წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით - 74,57 კვ.მ ფართზე.

სასამართლო დაყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 162-163, ტ. 1

2.9 2015 წლის 11 სექტემბრის ამხანაგობის კრების ოქმის შესაბამისად, რომელსაც ხელს აწერს ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ-----ი, ამხანაგობა „ა-----ი 11-23“- ის წევრები 2/3 -ის მონაწილეობით ადასტურებენ, რომ „დმიტრი გ-----მა შეიყვანა ისინი შეცდომაში და 2013 წლის 29 მარტს მცდარ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, არასწორად მიიღეს გადაწყვეტილება (კრების ოქმი N22), რომლითაც გამოთქვეს თანხმობა, რომ ქ. თბილისში, ა-----ის 1---- -ში მდებარე სარდაფი 92.42 კვ.მ გადასცემოდა საკუთრებაში დ. გ-----ს იმ მიზეზით, 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 კოდი იყო 01.18.03.010.003.01.515. სარდაფში მდებარე 90 კვ.მ ფართი რეალურად იყო მ. ქ-----ის საკუთრება, რომელიც დატვირთული ჰქონდა იპოთეკით სს „ვ-----ას“

სასარგებლოდ და შემდეგ იძულებითი აღსრულების საშუალებით საკუთრებაში მიიღო სს „ვ-----ამ“, დღეისთვის ქონების საკადასტრო კოდია 01.18.03.010.003.01.544. თუმცა შეცდომით ამონაწერში ნაცვლად სარდაფისა, მითითებულია პირველი სართული“... აქვე ასევე 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 ნინო გახოკიძისა და ლეილა გიორგობიანის საკუთრებად, ხოლო პირველ სართულზე სხვა 90 კვ.მ ფართი, ფიზიკურად აღარ არსებობს“.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 11.09.2015წ. კრების ოქმი, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 27-28, 55-58, ტ. 1

შესაბამისად, სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხე ამხანაგობის წარმომადგენელი დაეთანხმა მოსარჩელის მოთხოვნას N22 კრების ოქმის ბათილობასთან დაკავშირებით და 92.42 კვ.მ-ზე დ. გ-----ის საკუთრების უფლების გაუქმებაზე, რადგან საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან, დასტურდება კრების ოქმში მითითებული გარემოება, რომ პირველი სართული ლეილა გიორგობიანისა და ნინო გახოკიძის საკუთრებას წარმოადგენს.

სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მ----- ქ-----ის განმარტება იმ ფაქტთან დაკავშირებით, რომ მას საკუთრებაში არასოდეს ჰქონია პირველი სართული, მისი საკუთრება ისეთ ადგილას არის, რომ ერთი ქუჩის მხრიდან თითქმის პირველი სართულია, მეორე მხრიდან კი სარდაფი. სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხე დმიტრი გ-----ის განმარტებით ის 2011 წლიდან ცხოვრობს თბილისში, ამდენად სასამართლოს მიიჩნია, რომ ბმა-ს კრების ოქმი თვითონ ამხანაგობამ სწორად ცნო ბათილად, რადგან ფართი საკუთრებაში ეკუთვნოდა მ----- ქ-----ეს და კანონით არ შეიძლებოდა სხვისი საკუთრება ამხანაგობას სხვა პირისათვის გადაეცა.

2.10 სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის N001820716 დასკვნით დადგენილია, რომ „ქ.თბილისში, ა-----ის ქუჩა N1---- / ორბელიანის ქუჩა 31-ში მდებარე უძრავ ქონებაში გ--- ვ-----ის სახელზე 1997 წლის 10 ოქტომბრის სახელმწიფო

ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ გაცემული N23/502 -ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გაცემული ფართი საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით მდებარეობს დანართ N15-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნულ ნაწილში, ხოლო შპს „გლობუსის“ მიერ მომზადებულ გეგმაზე კი აღნიშნულ ფართს შეესაბამება დანართ N16-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული ნაწილი.

ქალაქ თბილისში, ა-----ის ქუჩა N1---- / ორბელიანის ქუჩა N31-ში არსებულ უძრავ ქონებაში, მდებარე 74,57 კვ.მ ფართის სარდაფი N01.18.03.010.003.01.515 საკ კოდით 17.05.2012 წელს საჯარო რეესტრში აღირიცხა დმიტრი გ-----ის სახელზე (იხ. დანართ N4-ზე დაშტრიხული ნაწილი). 25.07.2013 წელს კი N01.18.03.010.003.02.500 საკადასტრო კოდით, ქალაქ თბილისში, ა-----ის ქუჩა N1---- / ორბელიანის ქუჩა N31-ში სარდაფში მდებარე 92,42 კვ.მ ფართი აღირიცხა დმიტრი გ-----ზე (იხ. დანართ N4-ზე თეთრი ფერით აღნიშნული ნაწილი).

04.09.2013 წელს კი მოხდა N01.18.03.010.003.01.515 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 74,57 კვ.მ ფართის და N01.18.03.010.003.02.500 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 92,42 კვ.მ ფართის გაერთიანება და დარეგისტრირდა N01.18.03.010.003.02.502 საკადასტრო კოდით 166,99 კვ.მ (92,42+74,57=166,99) ფართი (იხ. დანართი N4, N12 და N17-ზე წითელი ფერით აღნიშნული). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დმიტრი გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში N01.18.03.010.003.02.502 საკ. კოდით რეგისტრირებული 166,99 კვ.მ ფართში (იხ. დანართი N17-ზე წითელი ფერით აღნიშნული) მოქცეულია და ფარავს გ--- ვ-----ის შედგომში სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“ -ს სახელზე N01.18.03.010.003.01.544 საკ. კოდით რიცხულ 90,00 კვ.მ ფართს იხ. დანართი N17-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა, ს.ფ. 18-48, ტ. 2

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.11 სასამართლომ მიუთითა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული

მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები 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, სხვენიები 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.

სასამართლომ მიუთითა ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენიები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ფართი - სულ 166.99 კვ.მ წარმოადგენდა ნახევარსარდაფს, რომელიც საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებული იყო მოპასუხე დმიტრი გ-----ზე სწორედ გასაჩივრებული კრების ოქმების შესაბამისად. სადავო გარემოებას ასევე წარმოადგენდა ის ფაქტი, რომ დ-----ი გ-----ის ცხოვრების ფაქტი სადავო უძრავ ქონებაში დასტურდებოდა არა 2007 წლიდან, არამედ 2011 წლიდან. შესაბამისად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ამხანაგობას არ შეეძლო ემსჯელა ფართის გ-----ის საკუთრებაში გადაცემაზე, რადგან მასზე საკუთრების უფლება უკვე ირიცხებოდა საჯარო რეესტრში. ამდენად, ამხანაგობა მოკლებული იყო შესაძლებლობას ემსჯელა უძრავი ქონების სხვა პირისთვის გადაცემაზე. ამასთან, სასამართლომ საქმეზე დართული ექსპერტიზის დასკვნით ასევე დაადგინა, რომ მოსარჩელე სს „ვ-----ას“ კუთვნილი უძრავი ქონება სწორედ იმ ფართში შემადგენელი ნაწილია, რაც დმიტრი გ-----ის სახელზეა რეგისტრირებული გასაჩივრებული კრების ოქმების საფუძველზე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მ----- ქ-----ემ

საჯარო რეესტრში უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარადგინა ამხანაგობა „ა- - - - -ის 1- - - - -ის 2009 წლის 8 ივნისისა და 15 ივნისის კრების ოქმი N8, და აღინიშნა, რომ მფლობელობაში როგორც თავისუფალი სათავსი ფართი, მას ვერ ექნებოდა, რადგან ეს ფართი თავდაპირველად წარმოადგენდა გ- - - ვ- - - - -ის და მხოლოდ შემდგომ მოსარჩელის საკუთრებას, კანონის მიხედვით კი მითითებული უძრავი ნივთი ამხანაგობის კრების განკარგვის საგანი არ უნდა გამხდარიყო, მოსარჩელე როგორც მესაკუთრე, რომელიც ამხანაგობის წევრია, არცერთ კრებაზე არ იყო მიწვეული, ამდენად სასამართლომ მიიჩნია, რომ კრების ოქმი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

2.12 სასამართლომ მიუთითა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმები თავისი ბუნებით წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა- - - - -ის 2013 წლის 29 მარტის, 2009 წლის 8 ივნისისა და 15 ივნისის კრების ოქმები შედგენილი იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან ამხანაგობის მიერ იმ ფართების გადაცემა მოხდა საკუთრებაში, რომელიც მის საერთო საკუთრების საგანს არ წარმოადგენდა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით 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.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე კრების ოქმის ბათილად ცნობას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ ამხანაგობამ მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სს „ვ-----
-----ას“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო. ბათილად უნდა ყოფილიყო
ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----“-ის 2013 წლის 29
მარტის, 2009 წლის 8 ივნისისა და 15 ივნისის კრების ოქმები, რომელთა
საფუძველზეც დმიტრი გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება
სადავო ფართები.

მოსარჩელის მესამე მოთხოვნა, კერძოდ, აღიარებულ იქნეს, რომ სს „ვ-----
-----ას“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ 01.18.03.01.003.01.544
მდებარეობს არა პირველ სართულზე, არამედ ნახევარსარდაფში ლევან
სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31
მარტის დასკვნა N001820716-ის დანართი N17-ზე ლურჯად მოხაზული
კონფიგურაციის სახით, რომელსაც მოიცავს და ფარავს დმიტრი გ-----ის
საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ 01.18.03.010.003.02.502 და
დაევალოს საჯარო რეესტრს შეასწოროს შესაბამისი ხარვეზი, სასამართლომ
სამართლებრივად უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რის გამოც არ დააკმაყოფილა.
სასამართლოს აზრით, კრების ოქმების ბათილად ცნობით, აღდგება საწყისი
მდგომარეობა და მხარე შეძლებს ფართის რეგისტრაცია მოახდინოს საჯარო
რეესტრში კანონმდებლობის სრული დაცვით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1 სს „ვ-----ას“ სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის მოსაზრებით, ერთი მხრივ, სასამართლო სწორად ადგენს
ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სს „ვ-----ას“ საკუთრებაში არსებული
უძრავი ნივთი ს/კ 01.18.03.01.003.01.544 მდებარეობს არა პირველ სართულზე,
არამედ ნახევარსარდაფში ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის
ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის დასკვნა N001820716-ის დანართი
N17-ზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციის სახით, რომელსაც მოიცავს და
ფარავს დ-----ი გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ
01.18.03.010.003.02.502, აღნიშნულ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებასა და
დამატებით ფაქტებზე დაყრდნობით იღებს გადაწყვეტილებას, რომ გაუქმდეს
კანონშეუსაბამო ამხანაგობის კრების ოქმები და მის საფუძველზე
განხორციელებული რეგისტრაციები, თუმცა მეორე მხრივ, აპელანტისთვის
გაუგებარი რჩება, სასამართლო რა მიზეზით ამბობს უარს სარჩელის ბოლო
მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, როცა პირიქით, პირველი ორი მოთხოვნის
დაკმაყოფილება იწვევდა ბოლო მოთხოვნის დაკმაყოფილებასაც. ამიტომ
აპელანტისთვის გაუგებარია, თუ არა არსებობს წინაღობა, რომ დადგინდეს
ბანკის ქონების ადგილმდებარეობა და შესაბამისად გასწორდეს საჯარო

რეესტრში არსებული ხარვეზი, მაშინ სასამართლომ რა სამართლებრივი ბარიერი დაინახა, დაკმაყოფილებულიყო ბოლო მოთხოვნა- აღდგენილიყო ბანკის ქონების ადგილმდებარეობა და დავალებოდა საჯარო რეესტრს შეესწორებინა შესაბამისი ხარვეზი.

3.2 დ-----ი გ-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტი გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას არ ეთანხმება იმ ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა. აპელანტის განმარტებით, მოსამართლე ბათილად ცნობს საჯარო რეესტრის შესაბამისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებს, რაც მიაჩნია, რომ არ არის სამოქალაქო სასამართლოს კომპეტენცია, თანაც აღნიშნული გადაწყვეტილების გამოტანისას, მოსამართლე არ მსჯელობს თუ რა კანონი დაარღვია საჯარო რეესტრმა.

აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილება არ არის იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული, მოსამართლე, მართალია თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითებს (ნაწილობრივ), დ-----ი გ-----ის პოზიციაზე, მაგრამ არ მსჯელობს აღნიშნულ გარემოებებზე, ასევე საერთოდ არ მსჯელობს დ-----ი გ-----ის წარმომადგენლის საპაექრო სიტყვაში მითითებულ გარემოებებზე, რაც იმას ადასტურებს, რომ გადაწყვეტილება არასრულად არის დასაბუთებული და მისი სამართლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

აპელანტი უთითებს, რომ ის ფაქტი, რომ მოსამართლე თავის გადაწყვეტილებაში არ მსჯელობს მოპასუხე დ-----ი გ-----ის პოზიციაზე, ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლს და არღვევს მხარეთა შორის შეჯიბრებითობის პრინციპს.

აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში, არც ერთი გარიგება არ არის უკანონო, ვინაიდან ის ოქმები, რომლებიც გაუქმდა მოსამართლის გადაწყვეტილებით, სრულიად კანონიერია.

აპელანტი უთითებს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი, რომლის თანახმად: “ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან“.

აპელანტი უთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ამხანაგობა ადასტურებს, რომ 90 კვ.მ. ფართს ფლობდა მ----- ქ-----ე, ასეთ შემთხვევაში დ-----ი გ-----ი გახდა ამ ფართის კანონიერი მოსარგებლე მას შემდეგ, რაც მ----- ქ-----ისგან შეიძინა 74 კვ.მ. ფართი. ასეთ შემთხვევაში, ის ოქმი, რომლითაც ამხანაგობამ დაადასტურა 90 კვ.მ. ფართის დ-----ი გ-----ის სარგებლობაში არსებობა,

სრულიად კანონიერია.

აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ მე-4-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, და არასწორად გამოიყენა ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტი.

აპელანტი უთითებს, რომ სასამართლომ არასრულად გამოიყენა „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის“ 180 მუხლი, რომლის მიხედვით „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.“

აპელანტს მიაჩნია, რომ სარჩელში მოსარჩელე მხარეს საერთოდ არ ჰქონდა მითითებული იურიდიული ინტერესი, მოსამართლე თავის გადაწყვეტილებაში (გვ. 11) მიუთითებს, რომ „მოსარჩელე კრების ოქმის ბათილად ცნობას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ ამხანაგობამ მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება“, რაც არ შეესაბამება სიმართლეს, ვინაიდან ჯერ ერთი, ამხანაგობას არ გაუსხვისებია ფართი, მან მხოლოდ დაადასტურა ამ ფართის ამხანაგობის წევრის სარგებლობაში არსებობა, მეორეც თუ ამხანაგობა გაასხვისებდა სხვის რეგისტრირებულ საკუთრებაში არსებულ ფართს, მაშინ საჯარო რეესტრი არ მოახდენდა აღნიშნული ფართის რეგისტრაციას სხვის სახელზე, და მესამეც: გაუგებარია, თუ რას აძლევს მოსარჩელე მხარეს ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილობა, მაშინ როდესაც დ-----ი გ-----ს 74 კვ.მ. ფართი აქვს შესყიდული და ოქმის ბათილობაც ვერ უზრუნველყოფს მის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ბათილობას. ასეთ შემთხვევაში, ასევე გაურკვეველია თუ რაში მდგომარეობს მოსარჩელე მხარის იურიდიული ინტერესი.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიყენა „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის“ 129-ე მუხლის პირველი ნაწილი და ამავე კოდექსის 130-ე მუხლი, რომელთა მიხედვითაც სარჩელი იყო ხანდაზმული და იგი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3.3 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება გამოტანილია საქმეზე, რომელიც სასამართლოს უწყებრივად არ ექვემდებარებოდა, ამასთან იგი არ არის საკმარისად დასაბუთებული. შესაბამისად, სახეზეა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული, სადავო

გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები.

აპელანტი უთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლომ, ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, უნდა შეამოწმოს გადაწყვეტილება მიღებულია თუ არა იმ სასამართლოს მიერ, რომელსაც საქმე უწყებრივად ექვემდებარება.

აპელანტი უთითებს, რომ საკასაციო სასამართლოს თავისი ინიციატივით (მხარეთა თხოვნის გარეშე) არა მარტო შეუძლია, არამედ ვალდებულია შეამოწმოს სასამართლოს უწყებრივი ქვემდებარეობა და სასამართლოს საერთაშორისო კომეტენცია. უწყებრივი ქვემდებარეობის შემოწმების დროს სასამართლო ხელმძღვანელობს სსკ-ის მე-11 მუხლით.

აპელანტი უთითებს, რომ "საერთო სასამართლოების შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, საერთო სასამართლოები მართლმსაჯულებას ახორციელებენ სამოქალაქო, ადმინისტრაციული და სისხლის სამართალწარმოებათა მეშვეობით.

აპელანტი უთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის მიხედვით, სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით სასამართლო განიხილავს საქმეებს დარღვეული თუ სადავოდ ქცეული უფლების, აგრეთვე, კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დაცვის შესახებ, კერძოდ: სამოქალაქო, საოჯახო, შრომის, საადგილმამულო, ბუნებრივი რესურსების გამოყენებისა და გარემოს დაცვის ურთიერთობებიდან წარმოშობილ დავებს მოქალაქეებს, მოქალაქეებსა და იურიდიულ პირებს, აგრეთვე იურიდიულ პირებს შორის; საქმეებს საზოგადოებრივ და რელიგიურ ორგანიზაციებს შორის დავის შესახებ; უდავო წარმოების საქმეებს; რეკეტული ქონების, თანამდებობის პირის, ქურდული სამყაროს წევრის, ადამიანით მოვაჭრის, ნარკოტიკული საშუალების გავრცელების ხელშემწყობის ან საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 194-ე ან/და 331 პრიმა მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულისათვის მსჯავრდებული პირის ქონების ჩამორთმევასა და სახელმწიფოსათვის გადაცემასთან დაკავშირებულ საქმეებს; შვილად აყვანის საქმეებს; ოკუპირებულ ტერიტორიებზე აკრძალული ეკონომიკური საქმიანობის განხორციელებისათვის მსჯავრდებულ პირთან დაკავშირებულ პირზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სანქციების გავრცელების საქმეებს.

აპელანტი უთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, სასამართლოში

ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს:

- ა) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან;
- ბ) ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა;
- გ) ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე;
- დ) აქტის არარად აღიარება, უფლების ან სამართალურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენა.

აპელანტი უთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული საქმეების გარდა, სასამართლოში ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განიხილება სხვა საქმეებიც იმ სამართლებრივ ურთიერთობებთან დაკავშირებით, რომლებიც აგრეთვე გამომდინარეობს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან.

ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ კანონმდებლობის შესაბამისად, დავები, რომლებიც გამომდინარეობს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან ექვემდებარება ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განხილვას. ამასთან, კანონით პირდაპირ არის განსაზღვრული, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმება/დადგენა განეკუთვნება სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანს, რომელსაც საერთო სასამართლოები განიხილავენ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების გზით.

აპელანტი უთითებს, რომ განსახილველ დავაში სს "ვ-----ა"-ს სასარჩელო მოთხოვნებს წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ა-----"-ის 2009 წლის 8 და 15 ივნისის N8 კრების ოქმების, 2013 წლის 29 მარტის N22 კრების ოქმის და მათ საფუძველზე, მ----- ქ-----ისა და დმიტრი გ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების (რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების) ბათილად ცნობა.

აპელანტი უთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული

საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ა-----"-ის 2009 წლის 8 და 15 ივნისის N8 კრების ოქმებისა და 2013 წლის 29 მარტის N22 კრების ოქმის საფუძველზე მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობის შემოწმებას სასამართლო ახორციელებს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, 01.18.03.010.003.02.500, 01.18.03.010.003.01.515 და 01.18.03.010.003.02.502 საკადასტრო კოდეზზე მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმების უფლებამოსილება სასამართლოს გააჩნდა არა სამოქალაქო სამართალწარმოების, არამედ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების გზით. მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ განიხილა და დააკმაყოფილა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნები, რაც აპელანტის მოსაზრებით, არ წარმოადგენდა მის კომპეტენციას, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

აპელანტი უთითებს საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2015 წლის 22 ივლისის №ას-541-513-2015 გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც მან მიუთითა, რომ "საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ცალკე მუხლით არ განსაზღვრავს სამოქალაქო საქმეების საგნობრივ განსჯადობას, თუმცა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-11 მუხლში მოცემულია სასამართლოსადმი უწყებრივი დაქვემდებარების საკითხის რეგულირება. ნორმა განსაზღვრავს სამოქალაქო საქმეთა ქვემდებარეობის საკითხს, სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ეს გახლავთ იმ უფლებამოსილებათა ერთობლიობა, რომელთა ფარგლებში სასამართლოს შეუძლია მიიღოს და განიხილოს საქმეები." ამავსე გადაწყვეტილებაში სასამართლომ აღნიშნა, რომ "საგნობრივი განსჯადობის გადაჭრის მიზნით უნდა ვიხელმძღვანელოთ შემდეგი კრიტერიუმებით: მოთხოვნის შინაარსი, მოთხოვნის სამართლებრივი ანუ მისი ნორმატიული რეგულირება, მოდავე მხარეთა ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ხასიათი ანუ სამართალსუბიექტურობა".

აპელანტი აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ნორმებით განიხილება ისეთი დავები, რომელსაც გამოხატვის ადმინისტრაციულ-პროცესუალური ფორმა აქვს. ადმინისტრაციული სარჩელის

ადმინისტრაციულ-პროცესუალური ბუნება გამოწვეულია არა მისი მატერიალური შინაარსით, არამედ მისი ადმინისტრაციულ-პროცესუალური ფორმით.

აპელანტი უთითებს, რომ უზენაესმა სასამართლომ საქმეზე №ას-180-173-2012, რომელშიც მოპასუხე მხარეს წარმოადგენდა როგორც ფიზიკური პირი, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, 2012 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილებით იმსჯელა საგნობრივი განსჯადობის (უწყებრივი ქვემდებარეობის) საკითხთან დაკავშირებით:

"საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლში მოცემულია სასამართლოს განსჯადი ადმინისტრაციული საქმეების ჩამონათვალი, კერძოდ, ხსნებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსით დადგენილი წესით საერთო სასამართლოში განიხილება დავა იმ სამართლებრივ ურთიერთობებთან დაკავშირებით, რომლებიც გამომდინარეობენ ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან, ხოლო, იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანს შეიძლება წარმოადგენდეს: ა) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან; ბ) ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა; გ) ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან სხვა რაიმე ქმედების განხორციელების თაობაზე; დ) აქტის არარად აღიარება, უფლების ან სამართალურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენა. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილი მიუთითებს, რომ ამ მუხლით გათვალისწინებული საქმეების გარდა, სასამართლოში ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განიხილება სხვა საქმეებიც იმ სამართლებრივ ურთიერთობებთან დაკავშირებით, რომლებიც, აგრეთვე, გამომდინარეობენ ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-11 მუხლი კი, შეეხება სამოქალაქო საქმეების უწყებრივ დაქვემდებარებას სასამართლოებისადმი, რომლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით სასამართლო განიხილავს საქმეებს დარღვეული თუ სადავოდ ქცეული უფლების, აგრეთვე, კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დაცვის შესახებ, კერძოდ, სამოქალაქო, საოჯახო, შრომის, საადგილმამულო, ბუნებრივი რესურსების გამოყენებისა და გარემოს დაცვის ურთიერთობებიდან წარმოშობილ დავებს მოქალაქეებს, მოქალაქეებსა და იურიდიულ პირებს, ასევე იურიდიულ პირებს შორის.

მოცემულ შემთხვევაში, ვ. ჩ-ის სასარჩელო მოთხოვნაა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების გაუქმება. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელემ

სარჩელზე მოპასუხებად დაასახელა, როგორც ფიზიკური პირი გ.ქ-ე, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. განსახილველი დავა ეხება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანების გამოყენებისა და საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის კანონიერებას. მოსარჩელე სადავოდ ხდის მარეგისტრირებული ორგანოს ქმედებას და ითხოვს, ამ ორგანოსათვის კონკრეტული ქმედების დაკალდებულებას.

ამდენად, მოცემული დავა ადმინისტრაციული წესით უნდა იქნეს განხილული, ვინაიდან სადავოს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედების მართლზომიერება და მისი შეფასება ადმინისტრაციული კანონმდებლობით უნდა მოხდეს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმე განხილულია საგნობრივი განსჯადობის წესების დარღვევით, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საპროცესო სამართლებრივი საფუძველია."

აპელანტი უთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "გ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, გადაწყვეტილების გამოტანა საქმეზე, რომელიც სასამართლოს უწყებრივად არ ექვემდებარება, წარმოადგენს ამ გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება (საქმე N2/18877-15), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში უნდა გაუქმდეს, ვინაიდან აღნიშნული არ წარმოადგენდა სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიისადმი უწყებრივად ქვემდებარე საქმეს.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, აპელანტს მიაჩნია, რომ არსებობს ზემოხსენებული გადაწყვეტილები გაუქმების მეორე აბსოლუტური საფუძველი, კერძოდ, იგი არ არის იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული შემდეგ გარემოებათა გამო:

აპელანტი უთითებს, რომ ა-----ის ქ. N1-----ში მდებარე 92.42 კვ.მ. სარდაფზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.010.003.02.500) დმიტრი გ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა ბმა-ს 2013 წლის 29 მარტის N22 კრების ოქმის საფუძველზე, რომელიც სასამართლომ კანონდარღვევით შედგენილად მიიჩნია და ბათილად ცნო. ასევე, ბათილად იქნა ცნობილი ამ დოკუმენტის საფუძველზე 01.18.03.010.003.01.515 და 01.18.03.010.003.02.502 საკადასტრო კოდებთან მიმართებაში განხორციელებული შესაბამისი რეგისტრაციები, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ 2016 წლის 31 მარტის N001820716 ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული გადაფარვის ნაწილში.

აპელანტი უთითებს, რომ ა-----ის ქ. N1-----ში მდებარე 74.57 კვ.მ. სარდაფზე

(საკადასტრო კოდი: 01.18.03.010.003.01.515) პირველად რეგისტრირებული იქნა მ----- ქ-----ის საკუთრების უფლება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2009 წლის 8 ივნისისა და 15 ივნისის N8 კრების ოქმის საფუძველზე, რომელიც სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი. ამასთან, აპელანტი აღნიშნავს, რომ მოპასუხე დმიტრი გ-----ის საკუთრების უფლება 74.57 კვ.მ. სარდაფზე რეგისტრირებული იქნა მასსა და მ----- ქ-----ეს შორის 2012 წლის 11 მაისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც სადავოდ არ ყოფილა გამხდარი მოსარჩელე მხარის მიერ. მიუხედავად ამისა, სასამართლომ ბათილად ცნო დმიტრი გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება 01.18.03.010.003.01.515 და 01.18.03.010.003.02.502 საკადასტრო კოდებთან მიმართებაში, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ 2016 წლის 31 მარტის N001820716 ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული გადაფარვის ნაწილში.

აპელანტი უთითებს, რომ ხსენებული ექსპერტიზის დასკვნის დანართი N16-ის მიხედვით, ლურჯი ფერით აღნიშნულია სს "ვ-----ა"-ს რეგისტრირებული 90.00 კვ.მ. ფართი (ს.კ. 01.18.03.010.003.01.544). ამავე დასკვნის N16 და N17 დანართების შესაბამისად, დაშტრიხული ნაწილით მონიშნულია 74.57 კვ.მ. სარდაფი, რომელზეც დმიტრი გ-----ს საკუთრების უფლება წარმოეშვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ამასთან, დასკვნის შესაბამისად დგინდება, რომ სს "ვ-----ა"-ს კუთვნილი 90.00 კვ.მ. ფართი ფარავს არა მხოლოდ 92.42 კვ.მ. სარდაფის ნაწილს (დაუშტრიხავი ნაწილი), არამედ, დაშტრიხული ფართის (74.57 კვ.მ.) ნაწილსაც (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.010.003.01.515).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის მტკიცებით დგინდება, რომ სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილებით დმიტრი გ-----ს გაუუქმა საკუთრების უფლება როგორც 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმის საფუძველზე რეგისტრირებული სარდაფის (92.42 კვ.მ.), ასევე გარიგების საფუძველზე შეძენილი სარდაფის ნაწილზეც (74.57 კვ.მ.), 01.18.03.010.003.02.500, 01.18.03.010.003.01.515 და 01.18.03.010.003.02.502 საკადასტრო კოდებთან მიმართებაში, მიუხედავად იმისა, რომ 2012 წლის 11 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ ყოფილა გამხდარი, შესაბამისად, სასამართლოს არ უმსჯელია მოცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტის კანონიერებაზე.

აპელანტს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეიქმნა სამართლებრივი ნონსენსი, რამდენადაც შეუძლებელია მისი სრულად აღსრულება, ვინაიდან დმიტრი გ-----ი წარმოადგენს 74.57 კვ.მ. სარდაფის შემძენს, ხოლო, მისი უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 2012 წლის 11 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს მოქმედ, ვალიდურ დოკუმენტს.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, სასამართლომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საკითხზე უნდა იმსჯელოს რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერების შემოწმებასთან ერთად. გაუმართლებელია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ძალაში ყოფნის პირობებში, გაუქმდეს მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციები.

აპელანტი უთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

აპელანტი უთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტი უთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (N882012204952-03 (17.05.2012)), რომლითაც 74.57 კვ.მ. სარდაფი დარეგისტრირდა დმიტრი გ-----ის საკუთრებაში, მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი და დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

აპელანტი უთითებს საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საქმეზე №ბს-193-189(2კ-15) 2015 წლის 24 სექტემბერს მიღებულ გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც აღნიშნა შემდეგი:

"საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს. ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, თუმცა თავდაპირველი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს უფლების ახალ შემძენებზე რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც უფლებას

მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას."

აპელანტი აღნიშნავს, რომ დადგენილია, რომ წინა რეგისტრაციის უკანონოება თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის კანონიერებაც სასამართლოს არ შეუძლოა. ამდენად, აპელანტისთვის გაუგებარია, როგორ უნდა აღსრულდეს გადაწყვეტილება ისეთი რეგისტრაციის ბათილად ცნობის ნაწილში, რომლის სამართლებრივი საფუძველიც ძალაშია და სადავოდ არ გამხდარა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ განსახილველ დავასთან დაკავშირებით, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა" და "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოყვა. გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა იმ სასამართლოს მიერ, რომელსაც უწყებრივად არ ექვემდებარებოდა სასარჩელო მოთხოვნები, მიმართული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი. ამასთან, აპელანტს მიაჩნია, რომ გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და შესაბამისად, არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილების (საქმის ნომერი: 2/18877-15), სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული, გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა (წარმომადგენლების) მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სს „ვ-----ას“ და დ-----ი გ-----ის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე

მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1 სამოქალაქო საქმეთა პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- გ--- სოსოს ძე ვ-----ს გადაეცა სპეციალიზირებული მაღაზია NI „ტანძია“ -ს მიერ დაკავებული არასაცხოვრებელი 90 კვ.მ. ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონი, ორბელიანის ქ. 31-ში.
- 2001 წლის 09 აგვისტოს გ--- ვ-----სა და ჯ-----ა მ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების - არასაცხოვრებელი ფართის ყიდვა -გაყიდვის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ორბელიანის ქ. 31-ში არსებული არასაცხოვრებელი 90 კვ.მ ფართი. მ----- ქ-----ემ ჯ-----ა მ-----ისგან 2006 წლის 11 მარტს შეიძინა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ორბელიანის ქ. 31 (1 სართული), რომლის წილობრივი მონაცემებია 90 კვ.მ. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ორბელიანის ქუჩა N31, სართული 1, 90 კვ.მ ფართი, ს/კ 01.18.03.10.001.01.500 მ----- ქ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

- 2007 წლის 18 მაისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად,
იპოთეკით დაიტვირთა მ----- ქ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე თბილისი, ორბელიანის ქ. 31, ბ. N1, წილობრივი მონაცემები 90.
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2008 წლის 15 დეკემბრის N01/01 - 32/08 -263 განკარგულებით მ----- ქ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ორბელიანის ქ. N31, სართული პირველი, წილობრივი მონაცემები 90, 2008 წლის 08 დეკემბერს პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე მესაკუთრე გახდა სს „ვ-----ა“.
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 1----“-ის 2013 წლის 29 მარტის N22 კრების ოქმის საფუძველზე, ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ ამხანაგობის წევრი დმიტრი გ-----ი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის ფლობდა 92.42 კვ.მ ფართის სათავსს და ამხანაგობამ (კრების ოქმის შესაბამისად) დაუდასტურა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი და თანხმობა განაცხადა ხსენებული უძრავი ქონება გადაცემოდა დმიტრი გ-----ს.
- უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N1---- / თბილისი, ქუჩა ორბელიანი, N31, სარდაფი, ფართი: 166.99 კვ.მ ირიცხება დმიტრი გ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 1----“-ის 29/03/2013წ. კრების ოქმი N22 – 92.42 კვ.მ. ფართზე და 1/05/2012წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით - 74,57 კვ.მ ფართზე.
- 2015 წლის 11 სექტემბრის ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად იქნა ცნობილი 2013 წლის 29 მარტის N22 ამხანაგობის კრების ოქმი, შესაბამისად გაუქმდა დ. გ-----ის საკუთრების უფლება 92.42 კვ.მ. ნაწილში.
- მ----- ქ-----ეს საკუთრებაში არასოდეს ჰქონია ქ.თბილისში, ა-----ის ქუჩა N1---- / ორბელიანის ქუჩა 31-ში მდებარე უძრავ ქონებაში პირველი სართული. პირველი სართული ლეილა გიორგობიანისა და ნინო გახოკიძის საკუთრებას წარმოადგენს.
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 1----“-ის 08.06.2009წ. N8 კრების ოქმის შესაბამისად, 74,57 კვ.მ ფართის სარდაფი (გადასაცემი ფართი 66.57 კვ.მ), მდებარე ა-----ის 1-----ში გადაეცა მ----- ქ-----ეს. აღნიშნული ფართი მოიცავდა ასევე ზემოაღნიშნულ 8 კვ.მ სარდაფს. 08/06/2009 წ. კრების ოქმის და 30/06/2006 წ. ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის მონაცემების

შესაბამისად, დარეგისტრირდა მ----- ქ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე/სარდაფზე, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ი, N1---, 74.57 კვ.მ., ს/კ 01.18.03.010.003.01.515. 74,57 კვ.მ. ფართის გადაცემაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 1---“ -ის მიერ ასევე შედგენილ იქნა კრების ოქმი N8, 15.06.2009 წელს. კრების ოქმებს ხელს აწერს ამხანაგობის თავმჯდომარე ნ-----ი.

- სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის N001820716 დასკვნით დადგენილია, რომ დმიტრი გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში N01.18.03.010.003.02.502 საკ. კოდით რეგისტრირებული 166,99 კვ.მ ფართში (იხ, დანართი N17-ზე წითელი ფერით აღნიშნული) მოქცეულია და ფარავს გ--- ვ-----ის შედგომში სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“ -ს სახელზე N01.18.03.010.003.01.544 საკ. კოდით რიცხულ 90,00 კვ.მ ფართს იხ. დანართი N17-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული.

4.2 პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ ნაწილში, რომლითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2013 წლის 29 მარტის N22 ამხანაგობის კრების ოქმი ბათილად იქნა ცნობილი, ასევე იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი დ-----ი გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის შესაბამისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, თუმცა ვერ გაიზიარებს სასამართლოს მითითებას, რომ კრების ოქმის ბათილად ცნობის შედეგად უნდა გაუქმდეს დ-----ი გ-----ის საკუთრების უფლება ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის N001820716-ის დასკვნის დანართი N17-ზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციით.

პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, 2013 წლის 29 მარტის N22 ამხანაგობის კრების ოქმის კანონიერება, კერძოდ, აღნიშნული კრების ოქმის ფარგლებში რამდენად კანონიერად მოხდა დ-----ი გ-----ისთვის 90 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემა.

4.3 მოსარჩელე სს „ვ-----ას“ განცხადებით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ი N1---/ქ. თბილისი, ქუჩა ორბელიანი, N31 საკადასტრო კოდი 01.18.03.010.003.01.544, რომელიც 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმის საფუძველზე გადაეცა დ-----ი გ-----ს საკუთრებაში, მის მიერ შეძენილი იქნა აუქციონის წესით, ამდენად, მოსარჩელის მტკიცებით, ამხანაგობის მიერ დ-----ი გ-----ისთვის აღნიშნული ფართის საკუთრებაში გადაცემა უკანონოა, რადგანაც ზემოთდასახელებული ფართის მესაკუთრეა სს „ვ-----ა“.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქმეში არსებული სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის მიერ გაცემული N23-377-ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით დასტურდება, რომ გ--- სოსოს ძე ვ-----ს გადაეცა სპეციალიზირებული მაღაზია NI „ტანძია“ -ს მიერ დაკავებული არასაცხოვრებელი 90 კვ.მ. ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონი, ორბელიანის ქ. 31-ში. საქმეში წარმოდგენილია ასევე 2001 წლის 09 აგვისტოს გ--- ვ-----სა და ჯ-----ა მ-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების - არასაცხოვრებელი ფართის ყიდვა -გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ორბელიანის ქ. 31-ში არსებული არასაცხოვრებელი 90 კვ.მ ფართი. საქმეში არსებული 2006 წლის 11 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან დგინდება, რომ მ----- ქ-----ემ ჯ-----ა მ-----ისგან შეიძინა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ორბელიანის ქ. 31 (1 სართული), რომლის წილობრივი მონაცემებია 90 კვ.მ. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ორბელიანის ქუჩა N31, სართული 1, 90 კვ.მ ფართი, ს/კ 01.18.03.10.001.01.500 მ----- ქ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით.

საქმეში წარმოდგენილი 2009 წლის 11 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ი N1---/ქ. თბილისი, ქუჩა ორბელიანი, N31 საკადასტრო კოდი 01.18.03.010.003.01.544, მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ვ-----ა“. უფლების დამადასტურებელ მტკიცებულებად მითითებულია 2008 წლის 15 დეკემბრის განკარგულება N01/01-32/08-263ა. აღნიშნული განკარგულების თანახმად დადგენილია, რომ მ----- ქ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ორბელიანის ქ. N31, სართული პირველი, წილობრივი მონაცემები 90, მესაკუთრე 2008 წლის 8 დეკემბერს პირველ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა სს „ვ-----ა“.

ამდენად, დადგენილია, რომ ქონების პრივატიზების შედეგად სადავო ქონება ირიცხებოდა ჯერ გ--- ვ-----ის სახელზე, რომელმაც მიყიდა ჯ-----ა მ-----ეს, ხოლო მ----- ქ-----ემ აღნიშნული ქონება შეიძინა ჯ-----ა მ-----ისგან, რომელიც საბოლოოდ აუქციონის წესით შეიძინა სს „ვითიბი ბანკმა ჯორჯიამ“. ამრიგად, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ი N1---/ქ. თბილისი, ქუჩა ორბელიანი, N31 საკადასტრო კოდი 01.18.03.010.003.01.544,

მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ვ-----ა“.

4.4. განსახილველ საქმეში სადავო გარემოებას წარმოადგენს ის, სს „ვ-----ა“ საკუთრებაში ირიცხება დასახელებული უძრავი ქონების პირველი სართული, თუ იგი წარმოადგენს აღნიშნული უძრავი ქონების სარდაფის მესაკუთრეს.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის მოსაზრებას და მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმით დ-----ი გ-----ისთვის გადაცემული ფართი წარმოადგენს სს „ვ-----ა“ საკუთრებას.

პალატა ეყრდნობა მოპასუხე მ----- ქუბულაძის განმარტებას, რომელმაც აღნიშნა, რომ მას საკუთრებაში ჰქონდა სადავო უძრავი ქონების არა პირველი სართული, არამედ ნახევარსარდაფი, რომელიც შემდგომ საკუთრებაში გადაეცა სს „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“.

აღნიშნულს ადასტურებს საქმეში არსებული 2015 წლის 11 სექტემბრის ამხანაგობა „ა-----“-ის კრების ოქმიც, რომლითაც ამხანაგობა „ა-----ი 11-23“-ის წევრები 2/3 -ის მონაწილეობით ადასტურებენ, რომ „დმიტრი გ-----მა შეიყვანა ისინი შეცდომაში და 2013 წლის 29 მარტს მცდარ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, არასწორად მიიღეს გადაწყვეტილება (კრების ოქმი N22), რომლითაც გამოთქვეს თანხმობა, რომ ქ. თბილისში, ა-----ის 1---- -ში მდებარე სარდაფი 92.42 კვ.მ გადასცემოდა საკუთრებაში დ. გ-----ს იმ მიზეზით, 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 კოდი იყო 01.18.03.010.003.01.515. სარდაფში მდებარე 90 კვ.მ ფართი რეალურად იყო მ. ქ-----ის საკუთრება, რომელიც დატვირთული ჰქონდა იპოთეკით სს „ვ-----ა“ სასარგებლოდ და შემდეგ იძულებითი აღსრულების საშუალებით საკუთრებაში მიიღო სს „ვ-----ამ“, დღეისთვის ქონების საკადასტრო კოდია 01.18.03.010.003.01.544. თუმცა შეცდომით ამონაწერში ნაცვლად სარდაფისა, მითითებულია პირველი სართული“... აქვე ასევე 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 ნინო გაბოკიძისა და ლეილა გიორგობიანის საკუთრებად, ხოლო პირველ სართულზე სხვა 90 კვ.მ ფართი, ფიზიკურად აღარ არსებობს“.

საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნის თანხმად დადგენილია ასევე, რომ დ-----ი გ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი -166.99 კვ.მ. ფარავს გ--- ვ---

----ის შემდგომში სს „ვ-----ას“ სახელზე N01.18.03.010.003.01.544 საკ. 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, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების თანახმად, დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ დ-----ი გ-----ისთვის 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმის საფუძველზე საკუთრებაში გადაცემული ფართი წარმოადგენდა სს „ვ-----ას“ საკუთრებას. აღნიშნულზე დაყრდნობით, დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული ასევე, რომ მ-----ქ-----ემ 90 კვ.მ. ფართის ნახევარსარდაფი ს/კ N01.18.03.010.003.01.544 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.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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.). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით 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.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი

სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

განსახილველ შემთხვევაში, ამხანაგობა „ა-----“-ის 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმი შედგა სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების მიზნით. გადაწყვეტილება სამეურნეო სათავსის დ-----ი გ-----ისთვის გადაცემის თაობაზე დაეფუძნა იმ გარემოებას, რომ დ-----ი გ-----ი ფლობდა აღნიშნულ ფართს, აღნიშნულ სათავსზე ან მის ნაწილზე საჯარო რეესტრში სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ იყო და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნდათ. თავის მხრივ, აღნიშნული ფაქტი დასტურდებოდა 2013 წლის 20 თებერვლის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობიდან, სადაც აღნიშნული იყო, რომ აღნიშნული ქონების ნახ. სარდაფი და სარდაფის ფრაგმენტი აღრიცხული არ იყო.

როგორც უკვე განიმარტა, საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეცდომით მოხდა სს „ვ-----ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო ქონების პირველ სართულზე, მაშინ როცა იგი რეალურად საკუთრებაში ფლობდა სადავო უძრავი ქონების ფართს, ნახევარსარდაფს. აღნიშნული შეცდომის გამო (რადგანაც სადავო ქონების ნახევარსარდაფზე საკუთრების უფლება აღრიცხული არ იყო) მოხდა სამეურნეო სათავსის დ-----ი გ-----ისთვის ინდივიდუალურ საკუთრებად აღრიცხვა.

ამდენად, დადასტურებულია, რომ ამხანაგობა „ა-----ის“ 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმი დაეყრდნო არასწორ მონაცემებს, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ქუჩა ა-----ი N1---/ქ. თბილისი, ქუჩა ორბელიანი, N31 საკადასტრო კოდი 01.18.03.010.003.01.544, კრების ოქმის დროისთვის წარმოადგენდა სს „ვ-----ას“ საკუთრებას (სს „ვ-----ა“ აღნიშნული ფართის მესაკუთრეა 2008 წლის 15 დეკემბრიდან), რის გამოც კრება არ იყო უფლებამოსილი მისი ინდივიდუალური საკუთრება საკუთრებაში გადაეცა დ-----ი გ-----ისთვის. აქედან გამომდინარე, სს „ვ-----ას“ მოთხოვნა 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე კანონიერია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ასევე აღიარებულ უნდა იქნეს, რომ სს „ვ-----ას“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ N01.18.03.010.003.01.544, მდებარეობს არა პირველ სართულზე, არამედ ნახევარსარდაფში.

4.5 პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი დ-----ი გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაცია ლევან სამხარაულის სახელობის

ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის დასკვნის დანართი N17-ზე ლურჯად მოხაზული კონფიგურაციით.

სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 31 მარტის N001820716 დასკვნით თანახმად, „ქ.თბილისში, ა-----ის ქუჩა N1---- / ორბელიანის ქუჩა 31-ში მდებარე უძრავ ქონებაში გ--- ვ-----ის სახელზე 1997 წლის 10 ოქტომბრის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ გაცემული N23/502 -ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გაცემული ფართი საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით მდებარეობს დანართ N15-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნულ ნაწილში, ხოლო შპს „გლობუსის“ მიერ მომზადებულ გეგმაზე კი აღნიშნულ ფართს შეესაბამება დანართ N16-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული ნაწილი.

ქალაქ თბილისში, ა-----ის ქუჩა N1---- / ორბელიანის ქუჩა N31-ში არსებულ უძრავ ქონებაში, მდებარე 74,57 კვ.მ ფართის სარდაფი N01.18.03.010.003.01.515 საკ კოდით 17.05.2012 წელს საჯარო რეესტრში აღირიცხა დმიტრი გ-----ის სახელზე (იხ. დანართ N4-ზე დაშტრიხული ნაწილი). 25.07.2013 წელს კი N01.18.03.010.003.02.500 საკადასტრო კოდით, ქალაქ თბილისში, ა-----ის ქუჩა N1---- / ორბელიანის ქუჩა N31-ში სარდაფში მდებარე 92,42 კვ.მ ფართი აღირიცხა დმიტრი გ-----ზე (იხ. დანართ N4-ზე თეთრი ფერით აღნიშნული ნაწილი).

04.09.2013 წელს კი მოხდა N01.18.03.010.003.01.515 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 74,57 კვ.მ ფართის და N01.18.03.010.003.02.500 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 92,42 კვ.მ ფართის გაერთიანება და დარეგისტრირდა N01.18.03.010.003.02.502 საკადასტრო კოდით 166,99 კვ.მ (92,42+74,57=166,99) ფართი (იხ. დანართი N4, N12 და N17-ზე წითელი ფერით აღნიშნული). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დმიტრი გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში N01.18.03.010.003.02.502 საკ. კოდით რეგისტრირებული 166,99 კვ.მ ფართში (იხ. დანართი N17-ზე წითელი ფერით აღნიშნული) მოქცეულია და ფარავს გ--- ვ-----ის შედგომში სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“ -ს სახელზე N01.18.03.010.003.01.544 საკ. კოდით რიცხულ 90,00 კვ.მ ფართს იხ. დანართი N17-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული.

პალატა აღნიშნავს, რომ დადგენილია ფაქტი იმის თაობაზე, რომ სს „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ მ----- ქ-----ის საკუთრების აუქციონზე გაყიდვის შედეგად საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, ს/კ N01.18.03.010.003.01.544 ფართი - 90 კვ.მ.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წლის 31 მარტის

ექსპერტიზის დასკვნის დანართი N17-ის თანახმად, დასარეგისტრირებელ ფართად მითითებულია 92.42 კვ.მ. თუკი აღნიშნული დანართის შესაბამისად მოხდება სს „ვ-----ასთვის“ ფართის დარეგისტრირება, როგორც ამას უთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლო, სს „ვ-----ა“ საკუთრებაში დაირეგისტრირებს 92.42 კვ.მ ფართს. საქმის მასალებით დადგენილია მხოლოდ ის გარემოება, რომ სს „ვითიბი ბანკმა ჯორჯიამ“ მ-----ქ-----ისგან შეიძინა 90 კვ.მ. ფართი, რომელიც კრების ოქმის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა დ-----ი გ-----ს. პალატას მიაჩნია, რომ აღნიშნული კრების ოქმის ბათილობის შედეგად, სს „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ საკუთრება უნდა დარეგისტრირდეს მხოლოდ 90 კვ.მ. ფართის ნაწილში, რადგანაც სწორედ აღნიშნული ფართი შეიძინა მან აუქციონის ფარგლებში.

პალატისთვის გაუგებარია, რა კანონისმიერი საფუძველი არსებობს, რათა სს „ვ-----ას“ გადაეცეს საკუთრებაში 92.42 კვ.მ. ფართი, მაშინ როცა საქმის მასალებით დადასტურებულია მისი საკუთრების უფლება მხოლოდ 90 კვ.მ. ფართზე. პალატა აღნიშნავს, რომ ვერც აპელანტ სს „ვ-----ას“ წარმომადგენლის და ვერც ექსპერტ ნინო სვანიძის მიერ ვერ იქნა განმარტებული და ვერც სათანადო მტკიცებულებით დადასტურებული, რომ სს „ვ-----ას“ საკუთრებაში უნდა აღირიცხოს 90 კვ.მ. ფართზე დამატებით დარჩენილი 2.42 კვ.მ. ფართი. აქედან გამომდინარე, ამ ნაწილში უნდა შეიცვალოს პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება.

4.6 სს „ვ-----ას“ ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ასევე ამხანაგობა „ა-----ის“ 2009 წლის 8 ივნისის და 15 ივნისის N8 კრების ოქმის ბათილად ცნობა, რომლითაც მოხდა მ-----ქ-----ის სახელზე 74.57 კვ.მ. ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა.

უდავოა, რომ განსახილველი სარჩელის მოთხოვნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით განსაზღვრული აღიარებითი მოთხოვნაა.

მითითებული ნორმის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. ამ განმარტებიდან ცხადი ხდება, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა და რაც ყველაზე მთავარია, აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, ანუ ამ გადაწყვეტილებას სრულიად გარკვეული სარგებელი უნდა მოჰქონდეს მოსარჩელისათვის.

ამდენად, აღიარებითი მოთხოვნის არსებითი დამახასიათებელი ნიშანია ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, ანუ სამართლებრივი შედეგი, რომლის

მიღწევაც სურს დაინტერესებულ პირს. **იმ შემთხვევაში, თუ აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შედეგად მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგი ვერ დადგება, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება (მოცემულ შემთხვევაში სამკვიდრო მოწმობის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა) გაუმართლებელია.**

მოცემულ შემთხვევაში, პალატისთვის გაუგებარი რჩება სს „ვ-----ას“ იურიდიული ინტერესი, ამხანაგობა „ა-----ის“ 2009 წლის 8 ივნისის და 15 ივნისის N8 კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ, რადგანაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ სს „ვ-----ას“ საკუთრებას წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების 90 კვ.მ. ფართი, რომელიც 2013 წლის 29 მარტის კრების ოქმის საფუძველზე შეცდომით გადაეცა დ-----ი გ-----ს საკუთრებაში. პალატისთვის გაუგებარია, რა სარგებელი შეიძლება მიიღოს სს „ვითიბი ბანკმა ჯორჯიამ“ ამხანაგობა „ა-----ის“ 2009 წლის 8 ივნისის და 15 ივნისის N8 კრების ოქმის ბათილად ცნობით, მაშინ როცა აღნიშნულ ფართზე (74.57 კვ.მ. ფართზე) მას რაიმე კანონისმიერი უფლება არ გააჩნია.

პალატას მიაჩნია, რომ სს „ვ-----ას“ მოთხოვნა ამხანაგობა „ა-----ის“ 2009 წლის 8 ივნისის და 15 ივნისის N8 კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს იურიდიული ინტერესის არარსებობის გამო, რადგანაც მისი ბათილად ცნობით სს „ვ-----ას“ მიმართ რაიმე სამართლებრივი შედეგის დადგომა გამორიცხულია.

პალატა აქვე აღნიშნავს, რომ აპელანტ სს „ვ-----ას“ აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია ასევე ის გარემოებაც, რომ აღნიშნული მოთხოვნა ხანდაზმულია.

სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს.

პალატა აღნიშნავს, რომ ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნებზე გამოიყენება სახელშეკრულებო დავებისათვის მოქმედი ხანდაზმულობის ვადები, რის გამოც სს „ვ-----ას“ მოთხოვნა 2009 წლის 8 ივნისის და 15 ივნისის N8 კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე უნდა ჩაითვალოს ხანდაზმულად.

4.7 პალატა ვერ გაიზიარებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებას საქმის სამოქალაქო განსჯადობის წესით განხილვის

არამართებულობასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან;

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო და ადმინისტრაციული განსჯადობის გამიჯვნისთვის აუცილებელია დადგინდეს, მოცემული დავის ფარგლებში ქმედების მართლზომიერება და მისი შეფასება ადმინისტრაციული კანონმდებლობით ხდება, თუ სასამართლოს შემოწმების საგანს წარმოადგენს სამოქალაქო კანონმდებლობის ნორმების კანონიერება.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს კრების ოქმების ბათილად ცნობა, რომლებიც საფუძველი გახდა საჯარო რეესტრში პირთა საკუთრების უფლების დარეგისტრირებისა. სასარჩელო მოთხოვნების ფარგლებში, სასამართლოს მიერ შემოწმებულ იქნა არა თავად „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებთან ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტების (საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის) შესაბამისობა, არამედ ამხანაგობის კრების ოქმის კანონიერება, რომელიც საფუძველად დაედო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩანაწერის რეგისტრაციას. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩანაწერებში ცვლილების შეტანა წარმოადგენს არა განსახილველი დავის საგანს, არამედ იმ თანმდევ შედეგს, რაც კრების ოქმის ბათილად ცნობის შედეგად დადგა. აქედან გამომდინარე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აღნიშნული არგუმენტი პალატის მიერ ვერ იქნება გაზიარებული.

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ სს „ვ-----ას“ და დ-----ი გ-----ის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება. სს „ვ-----ას“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. საპროცესო 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. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტ სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯიას“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, ძალაში დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილების 1.1 პუნქტი, შეიცვალა 1.3 პუნქტი და აღიარებულ იქნა, რომ სს „ვ-----ას“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარეობს არა პირველ სართულზე, არამედ ნახევარსარდაფში. დაკმაყოფილებული სააპელაციო საჩივრის პროპორციულად, მოწინააღმდეგე მხარეებს უნდა დაეკისროთ სს „ვ-----ას“ სასარგებლოდ, სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნახევარი 1867 ლარის ოდენობით.

ამასთან, დ-----ი გ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილების 1.2 პუნქტი. აღნიშნული მოთხოვნის პროპორციულად, სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯიას“ დიმიტი გ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 933 ლარის გადახდა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ვ-----ას“, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და დ-----ი გ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „ვ-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
- 3.1 ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის“

2013 წლის 29 მარტის N22 ამხანაგობის კრების ოქმი დ-----ი გ-----ისათვის 92.42 კვ.მ ფართის სათავსის გადაცემის თაობაზე და შესაბამისად ბათილად იქნეს ცნობილი აღნიშნულის თაობაზე საჯარო რეესტრის შესაბამისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

3.2 აღიარებულ იქნეს, რომ სს „ვითიბი ბანი ჯორჯიას“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი ს/კ 01.18.03.01.003.01.544 მდებარეობს არა პირველ სართულზე, არამედ ნახევარსარდაფში.

3.3 დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

4. დ-----ი გ-----ს, ამხანაგობა „ა-----ს“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სოლიდარულად დაეკისროთ სს „ვითიბი ბანკის“ სასარგებლოდ მის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟის ნახევრის 1867 ლარის გადახდა.

5. სს „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ დ-----ი გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნახევრის - 933 ლარის გადახდა.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის მეშვეობით;

7. 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 სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

მაია სულხანიშვილი

მოსამართლეები:

ბესარიონ ტაბალუა

გოდერძი გიორგიშვილი