

საქმე № 330210014619834

საქმე №28/5485-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

10 ივლისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ამირან ძაბუნაძე
მოსამართლეები: ოთარ სიჭინავა
თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი - ლ--- ა-----ა (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - თ----- ა-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები - ბმა ა----- (თავმჯდომარე ნ---- პ-----ე), 2. მ----- ს-----
---ე, 3. ნ----- რ-----ე, 4. ნ---- კ-----ე (მოპასუხეები)

წარმომადგენლები: ნ--- მ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - კრების ოქმების ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების
ბათილად ცნობა, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო
სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით ლ--- ა-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 18/09/2014 წლის მონაცემებით,

ქალაქი თბილისი, გ----- პ----ი, 2--, საკადასტრო კოდით 0----- ბინა #0 ფართით 75.00 კვმ, მესაკუთრედ 06/04/2006 წლიდან აღრიცხულია ლ--- ა-----ა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი პრივატიზაციის ხელშეკრულება, გაფორმებული 1996 წლის 2 ივლისს, ჩასწორებული 2006 წლის 4 აპრილს ნოტარიუს ს. ბ-----ის მიერ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი, (იხილეთ ს. ფ 1-10)
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. სფ.11)

2.2. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების მიხედვით (მომზადების თარიღი 19/04/2011 წ) თბილისში გ-----ას 24 (2--) 5400 კვმ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის 5 სართულით, საერთო ფართობი 6103.00 კვმ, საცხოვრებელი ფართი 2634.00კვმ, არასაცხოვრებელი ფართი 1020.00კვმ, სარდაფით - 323.00 კვმ, სხვენმანსარდა-დამხმარე- 3020კვმ, მესაკუთრე-თანამესაკუთრე ნ----- რ-----ის საცხოვრებელ ფართობზე წილი შეადგენს 16/2634.00 კვ.მ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი-ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმებული 25/08/2000წელს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- შესაგებელი (იხ. ს. ფ 65-80),
- თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათება (ს.ფ 84)

2.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 27/05/2011 წლის მონაცემებით, ქალაქი თბილისი, გ----- პ----ი, 2--, საკადასტრო კოდით 0----- ბინა #0 ა ფართით 40კვ.მ და ნახევარსარდაფი 25,02კვ.მ მესაკუთრედ 09/12/2002 წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ნ----- რ-----ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული 2000 წლის 25 აგვისტოს, დამოწმებული ნოტარიუსი ლ. გ-----ის მიერ რეესტრი #----- ; - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----“-ის კრების ოქმი #-----, დამოწმების თარიღი 30/05/2011წ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი, (იხილეთ ს. ფ 1-10)
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. სფ.12)

2.4. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 06/06/2011 წლის მონაცემებით, ქალაქი თბილისი, გ----- პ----ი, 2--, საკადასტრო კოდით 0----- ბინა #0 ა ფართით 40კვ.მ და ნახევარსარდაფი 25,02კვ.მ მესაკუთრედ 31/05/2011 წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ნ----- კ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება #----- --, დამოწმების თარიღი 31/05/2011წ ნოტარიუსი ი. ფ-----ა;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას :

- სარჩელი, (იხილეთ ს. ფ 1-10)

-მოსარჩელის ახსნა-განმარტება
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. სფ.13)

2.5. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 24/09/2014 წლის მონაცემებით, ქალაქი თბილისი, გ----- პ----ი, 2--, საკადასტრო კოდით 0----- ა ბინა #0 ა ფართით 40კვ.მ და ნახევარსართაფი 25,02კვ.მ მესაკუთრედ 17/01/2013 წლიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ----- ს-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 17/01/2013წ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას :

-სარჩელი, (იხილეთ ს. ფ 1-10)
-მოსარჩელის ახსნა-განმარტება
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. სფ.42)

2.6. საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----ის 23/05/2011 წლის კრების ოქმი #---ის მიხედვით დადგინდა ამხანაგობის წევრის, ნ----- რ-----ის მიერ 40,37 კვმ ფართის ბინა მდებარე , პ-----ის გ---- #2--, ბინა #0ა-ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება. ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ შპს „ნ---“-ის მიერ შედგენილი აზომვით ნახაზზე ასახული 40,37 კვმ წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ აქვთ არანაირი პრეტენზია,, რათა აღნიშნულ უზრავ ნივთზე ნ----- რ-----ის საკუთრების რეგისტრაცია მოხდეს თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს :

-სარჩელი
-მხარეთა ახსნა-გამარტება
-აზომვით ნახაზი(ს.ფ 16)
-ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი(ს.ფ 22-23)

2.7. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 11/03/2013 წლის #3--- გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ლ--- ა-----ას წარმომადგენლის საჩივარს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.05.2011 წლის რეგისტრაციის შესახებ #----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ეთქვა უარი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი
-მოსარჩელის ახსნა-განმარტება
-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება(ს.ფ .27-28)

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.8. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო 19/08/2013 წლის #0----- საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, დგინდება,

რომ : - თბილისში , გ-----ას ქ. #2---ში მდებარე #0 და #0ა, ბინებში არსებული ჰოლი, პროექტისა და პირველი სართულის გეგმის თანახმად, წარმოადგენს ამ ორი ბინის საერთო სარგებლობის ჰოლს. ფაქტიური მდგომარეობით სადავო ჰოლის ფართი შეადგენს 2.42 კვმ; - წარმოდგენილი #0 ა ბინის შიგა აზომვითი ნახაზი შეესაბამება არსებულ სიტუაციას; -სადავო ჰოლის გადატიხვრის შედეგად, დამკვეთ ლ--- ა----ას და მობინადრე მ----- ს-----ის ბინებს მოესპო სადარბაზოდან შესასვლელები და სარგებლობენ ეზოდან მოწყობილი შესასვლელებით; -სადავო ჰოლში მოწყობილი ტიხრების მოშლის შემდეგ, დამკვეთ ლ--- ა----ას კუთვნილ #0 და მობინადრე მ----- ს-----ის კუთვნილ 10ა ბინას, სადარბაზოდან შესასვლელი აღუდგება და ჰოლი დარჩება საერთო სარგებლობაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 29-32)

2.9. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29/05/2013 #---- წერილით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქ. თბილისი, გ-----ას გ---- #2-----ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში (კ----) დაცული დოკუმენტებით(კერძოდ ნოტარიალური ხელშეკრულებები და საინვენტარიზაციო /სართულებრივი/ კერ ხერხდება ფართების იდენტიფიკაცია და სართულებრივ გეგმაზე ამათუიბ ბინის ადგილმდებარეობის დადგენა. შესაბამისად, უცნობია #0 და #0ა ბინებს უფიქსირდებათ თუ არა საერთო სარგებლობის დერეფანი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შესაგებელი(იხ. ს. ფ 65-80),
- იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29/05/2013 #---- წერილი(ს.ფ.89)

2.10. საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით, ე----- ა-----ამ, 17.12.1994 წელს, განცხადებით მიმართა კ. გ-----ას გ-----ს #2--ს #5- საბინაო-ამხანაგური კოოპერატივის თავმჯდომარეს, რომელთანაც შეთანხმდნენ, რომ იგი იღებდა ვალდებულებას, პირველივე ტექნიკური შესაძლებლობისას გააკეთებდა ცალკე გასასვლელს, საერთო დერეფანში ამოქოლავდა კარს და არანაირი პრეტენზია არ ექნებოდა ამ დერეფნით სარგებლობაზე. შეთანხმებას ხელს აწერს ე. ა-----, ს. ტ. მ-----ი, ა-----ე, მ-----ი, დ-----ი, პ-----ე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შესაგებელი(იხ. ს. ფ 65-80)
- 17.12.1994 განცხადება- შეთანხმება(სფ,108)

2.11. საქმეში წარმოდგენილი საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ #0---- ცნობით დასტურდება, რომ მ----- გ-----ირზე, სახლი #2--, ში დამქირავებელ ა-----ი ე----- ა-----ს ასულთან ერთად, საცხოვრებელ ფართოზე 44 კვმ, ცხოვრობს ოჯახის წევრი, ა-----ი ს----- ა-----ძე -მეუღლე, 1965 წლიდან. მას ჰქონდა ორი ოთახი მეზობელთან საერთო შესასვლელით. მოცემულ ბინაში ცხოვრობდა ორი

დამქირავებელი, ერთ-ერთი ს-----მეპაიე. განმცხადებელი ე----- ა-----ი 1989 წლის 7 ივლისს, ითხოვდა სახლის კერძო ამხანაგობის სტატუსზე გადაყვანას.

ხოლო საქმეში წარმოდგენილი საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ #0---- ცნობით დასტურდება, რომ მ----- გ-----ირზე, სახლი #2--, ში დამქირავებელ ს----- მ--- ვ----- ის ასულს ეკავა საცხოვრებელ ფართობი 16 კვმ, ერთ ოთახი მეზობელთან საერთო შესასვლელით. მოცემულ ბინაში ცხოვროდა ორი დამქირავებელი, ერთი ოთახი ეკუთვნის ს-----ს. განმცხადებელი მ--- ს----- ითხოვდა 1989 წლის 7 ივლისს, სახლის კერძო სტატუსზე გადაყვანას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს :

-შესაგებელი(იხ. ს. ფ 65-80)

საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ #0---- (ს.ფ 104)

საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ #0---- (ს.ფ.105)

2.12. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის 15/07/2013 წლის #A----- საარქივო ცნობის მიხედვით, ირკვევა, რომ თბილისის ორ----- 1964-1965 წლების სხდომის ოქმებში გადაწყვეტილება, ე----- ა-----ს (ა-----ს) ასული ა-----ას გაცემული საცხოვრებელი ბინით დაკმაყოფილების შესახებ, არ აღმოჩნდა. ამასთან, არქივის ცნობის მიხედვით, აღნიშნული რაიონის საბინაო განყოფილების მიერ 1964-1965 წლებში გაცემული საცხოვრებელი ბინის მიღების ორდერები თბილისის ცენტრალურ არქივში ცენტრალიზებულ დაცვაზე არ შემოსულა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შესაგებელი(იხ. ს. ფ 65-80)

-სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის საარქივო ცნობა (ს.ფ.106)

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს მტკიცების ტვირთის ზოგად სტანდარტს, კერძოდ, იგი ადგენს, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მხარეთა ახსნა-განმარტებით და ზემოთ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს შეექმნა რწმენა იმისა, რომ .საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----“-ის 23/05/2011 წლის კრების ოქმი #--, რომლითაც დადგინდა ამხანაგობის წევრის, ნ----- რ-----ის მიერ 40,37 კვმ ფართის ბინა მდებარე , პ-----ის გ---- #2--, ბინა #0ა-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება, არ ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.13. მოსარჩელე ითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----“-ის მიერ 2011 წლის 23 მაისის ოქმის ნაწილობრივ ბათილად ცნობის 40,37 კვმ- დან 2.42 კვმ-ზე, ნ----- რ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის დადებული (#-----, დამოწმების თარიღი 31/05.2011წ) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მთლიანი შესყიდული ფართიდან 40, 37 კვმ .მეტრიდან 2,42 კვმ.-ის; მ----- ს-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 17/01/2013 წელს- 40,37კვმ-დან 2.42.კვმ, ბათილად ცნობას და მ----- ს-----ის მიერ 2.42 კვ.მ დერეფნის მისი პირვანდელი მდგომარეობით აღდგენას.

წინამდებარე დავის სწორად გადაწყვეტისთვის , მნიშვნელოვანია გათვალისწინებული იქნეს საქმეში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ:

თბილისში, მ----- გ-----ირზე, სახლი #2--- ში მდებარე კოოპერატიულ ბინაში, პირველ სართულზე, ცხოვრობდა ორი დამქირავებელი: ე----- ა-----ი , რომელიც ფლობდა ორ საცხოვრებელ ოთახს, ფართით 44კვ.მ და მ--- ს----- (მეპაიე) ერთ საცხოვრებელ ოთახს 16 კვ.მ ფართით. სამივე ოთახს ჰქონდა საერთო შესასვლელი. საერთო სამზარეულო, აბაზანა და საპირფარეშოც იყო საერთო.

დადგენილია და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ე----- ა-----ამ, 17.12.1994 წელს, განცხადებით მიმართა კ. გ-----ას გ-----ს #2---ს #5- საბინაო-ამხანაგური კოოპერატივის თავმჯდომარეს, რომელთანაც შეთანხმდნენ, რომ იგი იღებდა ვალდებულებას, პირველივე ტექნიკური შესაძლებლობისას გააკეთებდა ცალკე გასასვლელს, საერთო დერეფანში ამოქოლავდა კარს და არანაირი პრეტენზია არ ექნებოდა ამ დერეფნით სარგებლობაზე. შეთანხმებას ხელს აწერს: ე. ა-----ა, ს. ტ. მ-----ი, ა-----ე, მ-----ი, დ-----ი, პ-----ე.

მიუხედავად იმისა, რომ საქმის მასალების მიხედვით, უტყუარად ვერ დგინდება რა გახდა ამ შეთანხმების საფუძველი (მ--- ს-----ს მიერ საერთო სამზარეულოს, აბაზანისდა საპირფარეშოს ა-----ისთვის სარგებლობაში გადაცემა, თუ შვილიშვილი, მოსარჩელე ლ--- ა-----ას მის ბინაში ჩაწერისთვის კოოპერატივისგან თანხმობის მიღება, ან ორივე ერთად) მაგრამ შედეგი დადგა ის, რომ: ე----- ა-----ამ თავის სახელზე რიცხულ ბინაში ჩაწერა შვილიშვილი ლ--- ა-----ა, ე----- ა-----ა საერთო სარგებლობის სამზარეულო, აბაზანა-და საპირფარეშოს სარგებლობდა მხოლოდ თვითონ. ხოლო მ--- ს----- საპირფარეშოს ცალკე ფლობდა (ნახაზების მიხედვით, საპირფარეშო დღესაც იგივე ადგილზეა განთავსებული) სადავო დერეფნის გაგრძელებაზე, რომელიც შემდგომ მოპასუხეთა საკუთრებას

წარმოადგენდა და დღესაც წარმოადგენს.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოპასუხე ნ----- რ-----მ ბინა შეიძინა იმ სახით, რა სახითაც მას ფლობდა მ--- ს-----დ-----ი.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, მოდავე მხარეების წინამორბედებმა თავად დაადგინეს სადავო ფართის სარგებლობის წესი, რომელსაც მოიხმარდნენ მათი შეთანხმების შესაბამისად.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, 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.

სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხეთა მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მას შემდეგ, რაც ლ--- ა-----მ ცალკე, ეზოს მხრიდან გაიკეთა შესასვლელი, რითაც იგი თავისუფლად სარგებლობს და შედის საცხოვრებელ ფართში, შეთანხმების თანახმად, მან დაკარგა უფლება საერთო სარგებლობის დერეფანზე და 2011 წლის 23 მაისს, როცა შედგა ბინათმესაკუთრთა ამხანაგობის გასაჩივრებული კრების ოქმი და არც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე, 2007 წლამდე, სადაოდ ქცეული დერეფანი უკვე აღარ იყო საერთო სარგებლობის საგანი, იგი გ-----ს გ----- 24/ა კორპუსი, ბინა #0/ა-ს განუყოფელი ნაწილი იყო და ამხანაგობამ გასაჩივრებული ოქმით, სწორედ არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა დაადასტურა, რომ შპს „ნ---“-ის მიერ შედგენილი აზომვით ნახაზზე ასახული 40,37 კვმ წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ ჰქონდა არანაირი პრეტენზია, რათა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე ნ----- რ-----ის საკუთრების რეგისტრაცია მომხდარიყო თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

გამომდინარე იქიდან, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას და მასზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილით გათვალისწინებული ნორმები გარიგებათა შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლოატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

იმის გათვალისწინებით, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----“-ის გასაჩივრებული კრების ოქმით მოპასუხე ნ----- რ-----ისთვის სადავო დერეფნის იკუთვნების დროს, აღნიშნული ფართით სარგებლობდა მოპასუხე ნ----- რ-----ე 2000 წლიდან იმ უფლებებში, რომელიც მოპოვებული ჰქონდა მის წინამორბედს, მ--- ს----- დ-----ს, გასული საუკუნის 90-იანი წლებიდან და დასახელებული ოქმის მიღებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ა-----“-ის მიერ არ დარღვეულა ზემოთ მითითებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი ქცევის წესი და შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული ამხანაგობის კრების ოქმის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მითითებით, გაბათილების სამართლებრივი საფუძველი.

2.14. ვინაიდან, გასაჩივრებული კრების ოქმი არ ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ ქცევის წესს, შესაბამისად არ არსებობს მოსარჩელის დანარჩენი მოთხოვნების: ნ----- რ-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის დადებული (#-----, დამოწმების თარიღი 31/05.2011წ) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას მთლიანი შესყიდული ფართიდან 40, 37 კვმ .მეტრიდან 2,42 კვმ.-ის; მ----- ს-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების-დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 17/01/2013 წელს-40,37კვმ-დან 2.42.კვმ, ბათილად ცნობას და მ----- ს-----ის მიერ 2.42 კვ.მ დერეფნის მისი პირვანდელი მდგომარეობით აღდგენის შესახებ, დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

ყოველივე ზემოთ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, არასწორია სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება იმის თაობაზე რაც განმარტებული იქნა ზ/ხსენებულ გადაწყვეტილებაში, კერძოდ სასამართლო ეყრდნობა ლ--- ა-----ას ბებიის ე----- ა-----ას მიერ 1994 წელს დადებულ "შეთანხმებას" რაც არაუფლებამოსილი პირის მიერ იყო დადებული - ლ--- ა-----ამ სადაოდ გამხდარი ბინის პრივატიზაცია განახორციელა 1996 წლის 2 ივლისს

აპელანტის აზრით, სასამართლო დაეყრდნო გაყალბებულ ნახაზებს და გაყალბებულ კრების ოქმს კერძოდ: სადაოდ გამხდარ სართულზე მცხოვრებ მეზობელს (ბინა 10ა-ში) ნ----- რ-----ესა და ლ--- ა-----ას მათივე საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალურად შესვლისთვის გააჩნდათ საერთო სარგებლობაში არსებული დერეფანი ზომით 2,42კვ.მ. - 2013 წლის 13 იანვარს, ნ.რ-----ემ შვილთან თ----- და მ----- ს-----ესთან ერთად თვითნებურად, ყოველგვარი საფუძვლის არსებობისა, ამოქოლეს საერთო საკუთრებაში არსებული კოლიდორი თვითონვე დაანგრეს ლ--- ა-----ას ცენტრალურ ბინაში შესასვლელი კარები და მიუთითეს ლ--- ა-----ას, რომ ევლო კორპუსის გარე მხრიდან მის მიერ უკანონოდ აშენებული მიშენებიდან. ხოლო როდესაც ლ--- ა-----ამ მოითხოვა თუ რის საფუძველზე მოხდა ასეთი რამ, მათ ანახეს ამხანაგობის კრების ოქმი და განმარტეს: რომ ეს კოლიდორი, ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე იყო მათი საკუთრება და ემატებოდა მათ საცხოვრებელ ფართს, ლ--- ა-----ას განემარტა, რომ შეეძლო ესარგებლა მისი კუთვნილი მიშენებით.

აპელანტი მიუთითებს, რომ დერეფანი ამოშენდა 2013 წელის 13 იანვარს, ხოლო 17 იანვრიდან მისი მესაკუთრე გახდა მ----- ს-----ე, დასტური იმისა რომ ამოშენება დაიწყო არა 2011 წელს(როდესაც ნახაზი და კრების ოქმი შესდგა) არამედ 2013 წლის 13 იანვარს-დასტურია საპატრულო პოლიციის ოქმი.

„ბ.მ.ა.-ს შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, მე-6 მუხლის თანახმად მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, მხოლოდ ბ.მ.ა.-ის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია "სარგებლობაში" გადაცემა და არა საკუთრებაში ლოგიკურია ისიც, რომ აღნიშნული ოქმი მიღებულია მეზობლების დაუკითხავად, მას არ ესწრებოდა კანონით გათვალისწინებული მესაკუთრეთა 2/3 (მითუმეტეს რომ აღნიშნულს ჭირდება 100% -იანი თანამესაკუთრეთა თანხმობა-იხ.დან. ძირითადი საქმე)

აპელანტის განმარტებით, მათ მიმართეს ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურს, რაზედაც ლ--- ა-----ას ეთქვა უარი ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურიდან განცხადება NA-----ით, მიშენებისა და შესასვლელი კარის ლეგალიზაციისთვის.

აპელანტის მოსაზრებით, მოსამართლემ არასწორად გამოიყენა და არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, - ის დაეყრდნო ლ--- ა-----ას ბებუის ე----- ა-----ას მიერ 1994 წელს დადებულ "შეთანხმებას" რაც არაუფლებამოსილი პირის მიერ იყო დადებული მოსამართლე არ დაეყრდნო საქმეში წარმოდგენილ ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნას, სადაც კონკრეტულადაა აღწერილი ის, რომ სადაოდ გამხდარი ფართი არის "საერთო სარგებლობის კოლიდორი".

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.1.-2.14 პუნქტები).

4.2. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატას უდავოდ დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 18/09/2014 წლის მონაცემებით, ქალაქი თბილისი, გ----- პ----ი, 2--, საკადასტრო კოდით 0----- ბინა #0 ფართით 75.00 კვმ, მესაკუთრედ 06/04/2006 წლიდან აღრიცხულია ლ--- ა-----ა. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი პრივატიზაციის ხელშეკრულება, გაფორმებული 1996 წლის 02 ივლისს, ჩასწორებული 2006 წლის 4 აპრილს ნოტარიუს ს. ბ-----ის მიერ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების მიხედვით(მომზადების თარიღი 19/04/2011 წ) თბილისში გ-----ას 24 (2--) 5400 კვმ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის 5 სართულით, საერთო ფართობი 6103.00 კვმ, საცხოვრებელი ფართი 2634.00კვმ, არასაცხოვრებელი ფართი 1020.00კვმ, სარდაფით-323.00 კვმ, სხვენმანსარდა-დამხმარე-3020კვმ, მესაკუთრე-თანამესაკუთრე ნ----- რ-----ის საცხოვრებელ ფართობზე წილი შეადგენს 16/2634.00კვმ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი-ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმებული 25/08/2000წელს.

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 27/05/2011 წლის მონაცემებით, ქალაქი თბილისი, გ----- პ----ი, 2--, საკადასტრო კოდით 0----- ბინა №10 ა ფართით 40კვ.მ და ნახევარსარდაფი 25,02კვ.მ მესაკუთრედ 09/12/2002 წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ნ----- რ-----ის სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:-ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული 2000წლის 25 აგვისტოს, დამოწმებული ნოტარიუსი ლ. გ-----ის მიერ რეესტრი №1-----; -ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ამ-----“-ის კრების ოქმი №1-----, დამოწმების თარიღი 30/05/2011წ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 06/06/2011 წლის მონაცემებით, ქალაქი თბილისი, გ----- პ----ი, 2--, საკადასტრო კოდით 0----- ა ბინა #0ა ფართით 40კვ.მ და ნახევარსარდაფი 25,02კვ.მ მესაკუთრედ 31/05/2011 წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ნ----- კ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: (იხ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება #-----, დამოწმების თარიღი 31/05/2011წ ნოტარიუსი ი. ფ-----ა, ს.ფ. 13-15);

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 24/09/2014 წლის მონაცემებით, ქალაქი თბილისი, გ----- პ----ი, 2--, საკადასტრო კოდით 0-----ა ბინა #0 ა ფართით 40კვ.მ და ნახევარსარდაფი 25,02კვ.მ მესაკუთრედ 17/01/2013 წლიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ----- ს-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 17/01/2013წ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ;

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ამ-----“-ის 23/05/2011 წლის კრების ოქმი №---ის მიხედვით დადგინდა ამხანაგობის წევრის, ნ----- რ-----ის მიერ 40,37 კვ.მ. ფართის ბინა მდებარე, პ-----ის გ---- №2--, ბინა №10ა-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება. ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ შპს „ნ---“-ის მიერ შედგენილი

აზომვით ნახაზზე ასახული 40,37 კვმ წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ აქვთ არანაირი პრეტენზია,, რათა აღნიშნულ უზრავ ნივთზე ნ----- რ-----ის საკუთრების რეგისტრაცია მოხდეს თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო 19/08/2013 წლის №0----- საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, დგინდება, რომ - თბილისში, გ-----ას ქ.№2---ში მდებარე №10 და №10ა, ბინებში არსებული ჰოლი, პროექტისა და პირველი სართულის გეგმის თანახმად, წარმოადგენს ამ ორი ბინის საერთო სარგებლობის ჰოლს. ფაქტიური მდგომარეობით სადავო ჰოლის ფართი შეადგენს 2.42 კვმ; - წარმოდგენილი №10ა ბინის შიგა აზომვითი ნახაზი შეესაბამება არსებულ სიტუაციას; -სადავო ჰოლის გადატიხვრის შედეგად, დამკვეთ ლ--- ა-----ას და მობინადრე მ----- ს-----ის ბინებს მოესპო სადარბაზოდან შესასვლელები და სარგებლობენ ეზოდან მოწყობილი შესასვლელებით; -სადავო ჰოლში მოწყობილი ტიხრების მოშლის შემდეგ, დამკვეთ ლ--- ა-----ას კუთვნილ #0 და მობინადრე მ----- ს-----ის კუთვნილ 10ა ბინას, სადარბაზოდან შესასვლელი აღუდგება და ჰოლი დარჩება საერთო სარგებლობაში(იხ. ტომი 1, ს.ფ 29-32).

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის არქივის 15/07/2013 წლის №A----- საარქივო ცნობის მიხედვით, ირკვევა, რომ თბილისის ო----- აღმასკომის 1964-1965 წლების სხდომის ოქმებში გადაწყვეტილება, ე----- ა-----ს(ა-----ს) ასული ა-----ას გაცემული საცხოვრებელი ბინით დაკმაყოფილების შესახებ, არ აღმოჩნდა. ამასთან, არქივის ცნობის მიხედვით, აღნიშნული რაიონის საბინაო განყოფილების მიერ 1964-1965 წლებში გაცემული საცხოვრებელი ბინის მიღების ორდერები თბილისის ცენტრალურ არქივში ცენტრალიზებულ დაცვაზე არ შემოსულა.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 6-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც,

ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მიხედვით მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლენი, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მტკიცების ტვირთზე მითითებას აკეთებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება.

ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის განაწილება სამოქალაქო საპროცესო სამართლის ამოსავალი წერტილია და იგი დიდი გავლენას ახდენს, ყოველი პირისათვის გარანტირებულ სამართლიანი სასამართლოს პრინციპის განხორციელებაზე. მტკიცების ტვირთის დავისრება საქმეში მონაწილე ერთ რომელიმე პირზე არ იქნებოდა მიზანშეწონილი არც ფაქტების დადგენისა და არ სამართლიანობის თვალსაზრისით. ეს პროცესში თანასწორობის პრინციპის ერთ-ერთ გამოვლინებას წარმოადგენს.

აღნიშნული ნორმების საფუძველზე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მხარეთა მტკიცების საგანს წარმოადგენს იმ ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება, რომლებზეც ისინი აფუძნებენ თავიანთ პოზიციებს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 1994 წლის 17 დეკემბერს, განცხადებით მიმართა კ. გ-----ს გ-----ს №2---ს №-- საბინაო-ამხანაგური კოოპერატივის თავმჯდომარეს, რომელთანაც შეთანხმდნენ, რომ იგი იღებდა ვალდებულებას, პირველივე ტექნიკური შესაძლებლობისას გააკეთებდა ცალკე გასასაჯლელს, საერთო დერეფანში ამოქოლავდა კარს და არანაირი პრეტენზია არ ექნებოდა ამ დერეფნით

სარგებლობაზე. შეთანხმებას ხელს აწერს: ე. ა-----ა, ს. ტ. მ-----ი, ა-----ე, მ-----ი, დ-----ი, პ-----ე. ე----- ა-----ამ თავის სახელზე რიცხულ ბინაში ჩაწერა შვილიშვილი ლ--- ა-----ა, ე----- ა-----ა საერთო სარგებლობის სამზარეულო, აბაზანა და საპირფარეშოს სარგებლობა მხოლოდ თვითონ. ხოლო მ--- ს----- საპირფარეშოს ცალკე ფლობდა (ნახაზების მიხედვით, საპირფარეშო დღესაც იგივე ადგილზეა განთავსებული) სადავო დერეფნის გაგრძელებაზე, რომელიც შემდგომ მოპასუხეთა საკუთრებას წარმოადგენდა და დღესაც წარმოადგენს. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოპასუხე ნ----- რ-----ემ ბინა შეიძინა იმ სახით, რა სახითაც მას ფლობდა მ--- ს----- დ-----ი. ამდენად, მოდავე მხარეების წინამორბედებმა თავად დაადგინეს სადავო ფართის სარგებლობის წესი, რომელსაც მოიხმარდნენ მათი შეთანხმების შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ „ბინათმესაკუთრეთა „ა-----ის მიერ“ 2011 წლის 23 მაისის ოქმის ბათილად ცნობის 40,37 კვმ-დან 2.42 კვმ-ზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების ნ----- რ-----ესა და ნ----- კ----- -ეს შორის (№1-----, დამოწმების თარიღი 31/05.2011წ) მთლიანი შესყიდული ფართიდან 40,37 კვმ.მეტრიდან 2,42 კვმ.-ის ბათილად ცნობის, ნასყიდობის ხელშეკრულების მ----- ს-----ესა და ნ----- კ-----ეს შორის დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 17/01/2013 წელს-40,37კვმ-და 2.42.კვმ, ბათილად ცნობის და მ----- ს-----ის მიერ 2.42 კვ.მ დერეფნის მისი პირვანდელი მდგომარეობით აღდგენის შესახებ, აპელანტს ეკისრება, რომელმაც სათანადო მტკიცებულებებზე მითითებით ვერ შეძლო მის მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების დადასტურება.

ვინაიდან ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება ამხანაგობის წევრებს შორის არსებულ მრავალმხრივ გარიგებას წარმოადგენს, რომელიც მათ სახელშეკრულებო ვალდებულებით ბოჭავს, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ამხანაგობის სარჩელი ამხანაგობის წევრის - ნ--- ტ-----ის მიმართ დამატებითი შენატანის განხორციელების შესახებ, საფუძვლიანია და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მართებულად დაკმაყოფილდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად „1. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. 3. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით“. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია, ვინაიდან არც სააპელაციო საჩივარში და არც თბილისის სააპელაციო სასამართლოში გამართულ სხდომაზე არ იქნა მოყვანილი არანაირი არგუმენტი და მტკიცებულება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი უსწორობების დასაბუთებლად, აპელანტის პოზიცია შემოიფარგლა მხოლოდ ზოგადი ხასიათის განცხადებით, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებას ასაჩივრებს. სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლივი და ლოგიკური შინაარსის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ლ--- ა-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ამირან ძაბუნიძე

მოსამართლეები:

ოთარ სიჭინავა

თეა სოსაშვილი-ნიკოლაიშვილი