

საქმე № 330210018002267426
საქმე №28/6393-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

17 დეკემბერი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე _ მაია სულხანიშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

აპელანტი - ე---რ ს-----ე
წარმომადგენელი - ე-----

მოწინააღმდეგე მხარე _ ლ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის
20 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა.
მოპასუხე ე---რ ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----“-ის საერთო საკუთრებაში არსებული 4 კვ.მ ფართი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----, მ-----, მ-----, რომელიც მოპასუხის მიერ მიერთებულია კუთვნილი ბინაზე N--- (ს/კ 0-----) და აღნიშნული ფართი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----“-ს.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. ლ-----ის საკუთრებაშია უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----, ბინა N---, ს/კ 0----- (საერთო ფართი 4--- კვ.მ.).

2.2. ე---რ ს-----ეს საკუთრებაში აქვს, მოსარჩელის მეზობლად მდებარე უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----, ბინა N---, ს/კ 0----- (საერთო ფართი 4- კვ.მ.).

2.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ს-----ს გამგეობის მიერ გაცემული ინფორმაციით, ქ. თბილისში დ-----ის ქ. N---ში 2005 წლის 7 აპრილიდან აღრიცხულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----“, რომლის თავმჯდომარედ 2013 წლის 10 ნოემბრის ამხანაგობის საერთო კრების ოქმით (N7) აირჩა ა-----ე 2018 წლის 10 ნოემბრამდე ვადით.

2.4. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 6 ივნისის დასკვნის (N5-----) თანახმად, ქ. თბილისში, დ-----ში, მ-----ზე არსებული 10.76 კვ.მ ოდენობის საერთო სარგებლობის სადარბაზოს ფართიდან ე---რ ს-----ეს დაკავებული აქვს და მიერთებულია მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაზე (ბინა N---) სადარბაზოს ნაწილი - 4 კვ.მ. ფართი.

2.5. მითითებული კორპუსის კონკრეტულ სადარბაზოში, ე---რ ს-----ის მსგავსად, მისი კუთვნილი ბინის ზევით და ქვევით მდებარე ბინების მესაკუთრეებს მიერთებული აქვთ საერთო სარგებლობის ფართები.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.6 ე---რ ს-----ის კუთვნილ ბინაზე (მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----, ბინა N---, ს/კ 0-----, საერთო ფართი 4- კვ.მ.) არამართლზომიერად არის მიერთებული ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სადავო 4 კვ.მ. ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო სარგებლობის ფართის მიერთებით კი, ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს ეზღუდებათ კონკრეტული ფართით სარგებლობის შესაძლებლობა.

მოპასუხის მიერ ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მის ინდივიდუალურ საკუთრებაზე მიერთების ფაქტი სადავო არაა, თუმცა მხარეთა შორის სადავოა აღნიშნული ქონებით სარგებლობისა და მფლობელობის მართლობიერების საკითხი. აღნიშნულთან მიმართებით მნიშვნელოვანია შეფასება მიეცეს მხარეთა პოზიციებსა და წარმოდგენილ მტკიცებულებებს. სასამართლომ მათ შორის შეაფასა მოწმე ა-----ის ჩვენება, რომელიც ცხოვრობს მხარეების მეზობლად და ამავდროულად არის კორპუსის ამხანაგობის თავმჯდომარე და რომელმაც განმარტა, რომ კორპუსი 1977 წლიდან არის ექსპლუატაციაში შესული, მოპასუხე ე---რ ს-----ის მიერ ბინა შეძენილია მოგვიანებით, დაახლოებით 1998- 1999 წლებში, თავდაპირველი მესაკუთრე იყო ზ-----ე. სადავო მიშენება განხორციელებულია თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ დაახლოებით 1981 წელს. მოწმის მითითებით, აღნიშნული მიშენება ხელს არ უშლის სხვა მაცხოვრებლებს, რამეთუ არ ვიწროვდება კიბე და მაცხოვრებლების ძირითად მასას პრეტენზია კონკრეტულ მიშენებასთან მიმართებით არ გააჩნიათ. ამდენად, მოწმის ჩვენებით დასტურდება, რომ მიერთება განხორციელებულია ჯერ კიდევ 1981 წლიდან წინა მესაკუთრის მიერ და ამჟამინდელი მესაკუთრის მხრიდან ქონება შეძენილია არსებული მიერთებით, ასევე უდავოა, რომ მსგავსი მიშენება განხორციელებულია სხვა მეზობლების მხრიდანაც, რასთან დაკავშირებითაც ამხანაგობის წევრები პრეტენზიას არ აცხადებენ.

კორპუსის თავმჯდომარის მიერ დაფიქსირებული პოზიციისაგან საწინააღმდეგო მოსაზრება გააჩნია მოსარჩელეს, რომელიც ცხოვრობს უშუალოდ ე---რ ს-----ის სართულზე და რომლისთვისაც მიუღებელია ფართის შევიწროება საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან გაერთიანების ხარჯზე. მოსარჩელეს, როგორც ქონების თანამესაკუთრეს, გააჩნია პრეტენზია, მისი წილი საკუთრების მოპასუხის მიერ მიტაცებასთან დაკავშირებით, მართალია, მოსარჩელე არ მიუთითებს კონკრეტულ ზიანზე, თუმცა საკუთრების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხის შედავება, რომელიც მდგომარეობს ზიანის არ არსებობასა და უფლების ბოროტად გამოყენებასთან მიმართებით გაუმართლებელია, რამეთუ ქონების თანამესაკუთრეს ნებისმიერ შემთხვევაში გააჩნია საკუთრების დაცვის ღირსი ინტერესი, რომელიც არ შეიძლება შეიზღუდოს თუნდაც სხვა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ. ამასთან, ვარგის არგუმენტად ვერ გამოდგება ვერც ის გარემოება, რომ მსგავსი მიშენება განხორციელებულია სხვა მაცხოვრებლების მიერაც, რამეთუ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს კონკრეტული მობინადრის მიერ ფართის მიერთების საფუძვლები და მათი კანონიერება თუ უკანონობა, ვერ განსაზღვრავს არსებული დავის ბედს, რამეთუ თუნდაც უკანონო მიერთებების არსებობის შემთხვევაშიც აღნიშნული ვერ იქნება გამამართლებელი ე---რ ს-----ის მიერ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მიერთებისათვის.

მოსარჩელეს, როგორც ამხანაგობის წევრს აქვს უფლება მოითხოვოს ადიკვეტოს საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის კონკრეტული მაცხოვრებლის მიერ მისაკუთრება, რამეთუ ამხანაგობის საერთო ფართი არის ამხანაგობის თითოეული წევრის თანასაკუთრება, შესაბამისად თითოეულ მაცხოვრებელს გააჩნია შესაბამისი დაცვის ღირსი ინტერესი მოითხოვოს, მისს საზიარო საკუთრებაში არსებული ფართის სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, რამეთუ მას, როგორც ამხანაგობის წევრს აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული ფართით.

სასამართლოს მითითებით, მოპასუხე თავს მიიჩნევს კეთილსინდისიერ შემძენად და განმარტავს, რომ დაუშვებელია მისგან გამოთხოვილი იქნეს სადავო ფართი, რამდენადაც მისი მხრიდან ქონება შეძენილია იმგვარი სახით, რა მდგომარეობაშიც იმყოფება არსებულ ვითარებაში და სადავო მიერთება უშუალოდ მის მიერ არ განხორციელებულა. ვარგის არგუმენტად ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი. მოპასუხის მტკიცებით, მას როგორც კეთილსინდისიერ მესაკუთრეს არ შეიძლება წაერთვას კონკრეტული ფართი. სასამართლომ მოცემულ ვითარებაზე ვერ გაავრცელა კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი, რომელიც თავის მხრივ დაფუძნებულია საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორეზე, კონკრეტულ ვითარებაში, სასამართლოს შეფასებით, სადავო ფართი არც წინა მესაკუთრის და არც ამჟამინდელი მესაკუთრის სახელზე არ ყოფილა რეგისტრირებული, შესაბამისად, მოპასუხის შედავება მისი კეთილსინდისიერების საფუძვლით ფართის საკუთრებაში დატოვებასთან მიმართებით ვერ გამართლდება. ის გარემოება, რომ მეპატრონემ ქონება ამგვარ ვითარებაში შეიძინა, ვერ შეცვლის არსებულ მდგომარეობას, რამეთუ მოპასუხემ შეიძინა კონკრეტული მოცულობის ფართი, რომელიც ირიცხებოდა წინა მესაკუთრის საკუთრებაში, შესაბამისად დამატებით 4 კვ.მ დაურეგისტრირებელი ფართი ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ შეძენილ ობიექტად.

ამდენად, სასამართლომ ე---რ ს-----ის მიერ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის ინდივიდუალურად ფლობა ვერ მიიჩნია მართლზომიერად, რადგანაც მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა შესაბამის ქონების მფლობელობისათვის ამხანაგობის დანარჩენი წევრების მხრიდან ნების გამოვლენის არსებობა. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს ამხანაგობა „დ-----“-ის საკუთრებას, რომელიც არის მოპასუხე ე---რ ს-----ის უკანონო მფლობელობაში, ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაესაბუთებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, რაც დადასტურდებოდა შესაბამისი კრების ოქმით, რომლის ფარგლებშიც ამხანაგობის წევრების მიერ გამოვლინდებოდა ნება ქონების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით, ასევე ქონების ფლობა ვერ იქნა გამართლებული ვერც სხვა ფაქტორებით, რომლებზეც მიუთითებდა მოპასუხე, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ერთ-ერთ

თანამესაკუთრეს სრული უფლება ჰქონდა მოეთხოვა საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობა და გამოეთხოვა ამხანაგობის სასარგებლოდ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სადავო შემთხვევაში, ლ-----ი, როგორც ამხანაგობის, მოითხოვდას ბმა „დ-----“-ის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვას, რის გამოც სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია უპირველესად შეეფასებინა ე---რ ს-----ის, როგორც ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის მის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან გაერთიანების კანონიერება, რაც თავის მხრივ კავშირში იყო მფლობელობის განხორციელების მართლზომიერებასთან და შესაბამისად, თანამესაკუთრის უფლებასთან - მოითხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა ამხანაგობის სასარგებლოდ.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ პუნქტები ერთმანეთისაგან მიჯნავს ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებას. კერძოდ „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამხანაგობის ინდივიდუალური საკუთრებაა ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეიღახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაა მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; სასამართლომ მიუთითა კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში, ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მესაკუთრედ მიიჩნევა - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე; მოხმობილი კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტი თითოეულ მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებას ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით.

სასამართლოს შეფასებით, უდავოა, რომ მხარეები არიან ბმა „დ-----“-ის წევრები და მათ საკუთრებაშია კონკრეტული ამხანაგობაში გაერთიანებული

ბინები, შესაბამისად, როგორც მოსარჩელე, ასევე მოპასუხე აღჭურვილი არიან უფლებით, ისარგებლონ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი საერთო სარგებლობის დერეფნებისა და გალერეების სარგებლობაში გადაცემა. კანონის 26-ე მუხლის მე-7 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, თავმჯდომარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისებას, გაქირავებას, იჯარით გაცემას, დაგირავებას, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლებით სხვა პირებისათვის გადაცემას; ამდენად, იმისათვის, რომ საერთო საკუთრებაში არსებული ქონება გადავიდეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში, კანონი აწესებს ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საჭიროებას. შესაბამისად, მოპასუხე ე---რ ს-----ის ვალდებულებას შეადგენდა წარმოედგინა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგინდებოდა ამხანაგობის ყველა წევრის ნება საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი მოპასუხეს გაეერთიანებინა მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართთან.

იმ პირობებში, როდესაც უდავოა ფართის მიერთების საკითხი, სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხის მტკიცების საგანს შეადგენდა დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, რათა გამოერიცხა თანამესაკუთრის მოთხოვნა ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასთან მიმართებით, რისი დადასტურებაც მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო. მოსარჩელის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი კრების ოქმი, რომელსაც შესაძლოა გაემართლებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება. არგუმენტი, რომელიც მდგომარეობს სხვა მაცხოვრებლების მხრიდან ანალოგიურ მიერთებასთან დაკავშირებით, ვერ მიიჩნევა საკმარის საფუძვლად, რაც გაამართლებდა მოპასუხის მიერ ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის ფლობას. აღნიშნული ვერ მიიჩნევა გაამართლებელ ფაქტორად რამდენადაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს თითოეული მესაკუთრის მიერ საერთო სარგებლობის ფართის მიერთების სამართლებრივი საფუძველი და მხოლოდ იმ ფაქტზე აპელირება, რომ ფართი მიერთებული აქვს სხვა მაცხოვრებლებსაც ვერ განსაზღვრავს მოპასუხის მიერ ფართის მიერთების მართლზომიერებას.

სასამართლოს განმარტებით, საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან გაერთიანებას ვერ გაამართლებს ვერც ის გარემოება, რომ ამგვარი გაერთიანებით მოსარჩელეს არ ადგება ზიანი, არ იზღუდება კიბის უჯრედი და ა.შ. მართალია მოსარჩელე არ მიუთითებს კონკრეტულ ზიანზე, თუმცა საკუთრების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ საკუთრების უფლების

დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, შესაბამისად მოპასუხის შედავება, რომელიც მდგომარეობს ზიანის არ არსებობასთან მიმართებით გაუმართლებელია, რამეთუ ქონების თანამესაკუთრეს ნებისმიერ შემთხვევაში გააჩნია საკუთრების დაცვის ღირსი ინტერესი, რომელიც არ შეიძლება შეიზღუდოს თუნდაც სხვა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ. ამასთან, მოპასუხის დამატებითი არგუმენტი მდგომარეობს უფლების ბოროტად გამოყენებასთან დაკავშირებით, კერძოდ მოპასუხის მტკიცებით, მოსარჩელეს არ ეზღუდება აღნიშნული მიერთებით არავითარი უფლება და მისთვის გაუგებარია, თუ რა ინტერესით დავობს იგი, მართალია, მას როგორც ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს იდავოს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართთან დაკავშირებით, თუმცა დაუშვებელია ამხანაგობის წევრებმა უფლებები გამოიყენონ მხოლოდ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეთ ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს (სკ-ს 115-ე მუხლი).

სასამართლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეულ წევრს კანონით აქვს მინიჭებული უფლება იდავოს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართებთან დაკავშირებით, გასათვალისწინებელია ის ფაქტორიც, რომ მოსარჩელე სარჩელის ფარგლებში ითხოვს მის სართულზე განხორციელებული მიერთების გაუქმებას, რისი მეშვეობითაც გაიზრდება მისი კარის მიმდებარედ არსებული ფართი, შესაბამისად გამართლებულია, თანამესაკუთრის ინტერესი მოითხოვოს შესაბამისი ფართით სარგებლობა. უფლების ბოროტად გამოყენებად ვერ მიიჩნევა ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო სარგებლობის ფართთან მიმართებით დავა, იგი, როგორც ამხანაგობის წევრი წარმოადგენს აღნიშნული ფართის თანამესაკუთრეს, შესაბამისად დაუშვებელია ყველა თანამესაკუთრის ნების არ არსებობის პირობებში მესაკუთრეთა მიერ მიერთებულ იქნეს საერთო სარგებლობის ფართები მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას, რამეთუ მსგავსი მიდგომა დანერგავს გაუმართლებელ პრაქტიკას, რა დროსაც ნებისმიერ მესაკუთრეს გაუჩნდება სხვადასხვა საერთო სარგებლობის ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვის სურვილი, რაც გაუმართლებელია და სამომავლოდ შესაძლოა ქაოსური მდგომარეობის წარმოშობის საფუძველი გახდეს.

ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, ვარგის არგუმენტად ვერ იქნება მიჩნეული ვერც კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი სკ-ს 185-ე და 312-ე მუხლების საფუძველზე, კერძოდ მოპასუხის მტკიცებით მის მიერ კონკრეტული ბინა შეძენილია არსებულ მდგომარეობაში და შეძენის შემდგომ არავითარი ფართის მიერთება არ განხორციელებულა, შესაბამისად მოპასუხის მტკიცებით, მას როგორც კეთილსინდისიერ მესაკუთრეს არ შეიძლება წაერთვას კონკრეტული ფართი. სასამართლო მოცემულ ვითარებაზე ვერ გაავრცელებს კეთილსინდისიერების ინსტიტუტს, რომელიც თავის მხრივ დაფუძნებულია საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორეზე, კონკრეტულ ვითარებაში სადავო ფართი არც წინა მესაკუთრის და არც ამჟამინდელი მესაკუთრის სახელზე არ ყოფილა რეგისტრირებული, შესაბამისად მოპასუხის შედავება მისი

კეთილსინდისიერების საფუძვლით ფართის საკუთრებაში/მფლობელობაში დატოვებასთან მიმართებით ვერ გამართლდება. ის გარემოება, რომ მეპატრონემ ქონება ამგვარ ვითარებაში შეიძინა, ვერ გაამართლებს არსებულ მდგომარეობას, რამეთუ მოპასუხემ შეიძინა კონკრეტული მოცულობის ფართი, რომელიც ირიცხებოდა გამყიდველის საკუთრებაში, შესაბამისად დამატებით 4 კვ.მ დაურეგისტრირებული ფართი ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ შეძენილ ობიექტად. დადგენილია, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს ამხანაგობა „დ-----“-ის საკუთრებას, რომელიც არის მოპასუხე ე---რ ს-----ის უკანონო მფლობელობაში, ამასთან მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დადასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, რაც დადასტურდებოდა შესაბამისი კრების ოქმით, რომლის ფარგლებშიც ამხანაგობის წევრების მიერ გამოვლინდებოდა ნება ქონების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით, ასევე ქონების ფლობას ვერ გაამართლებს ვერც სხვა ფაქტორები, რომლებზეც უთითებს მოსარჩელე, შესაბამისად ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს სრული უფლება აქვს მოითხოვოს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობა და გამოთხოვა ამხანაგობის სასარგებლოდ.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. სასამართლომ ასევე მიუთითა იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. სკ-ს 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ. ამდენად, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოხმობილ ნორმათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს/თანამესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ იქნა დადგენილი, რომ ქ. თბილისში, დ-----

-----ე კორპუსში ჩამოყალიბებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----“, რომლის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი უკანონოდ არის გაერთიანებული ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაზე, აღნიშნული გარემოება დასტურდება ექსპერტიზის დასკვნითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებით. სასამართლოს განმარტებით, სარჩელის საფუძვლიანობის განსაზღვრისათვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს, თუ რის საფუძველზე ფლობს კონკრეტულ ნივთს მოპასუხე, სასამართლო მიუთითებს, რომ ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის განკარგვის უფლება აქვს ამხანაგობას, შესაბამისად ერთადერთი საბუთი, რომელიც დაადასტურებდა ე---რ ს-----ის მიერ ქონებით სარგებლობის მართლზომიერებას არის ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება, რისი წარმოდგენაც მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო, შესაბამისად გაუმართლებელია თვითნებურად ამხანაგობის საერთო საკუთრების ინდივიდუალურ საკუთრებაზე მიერთება.

ამდენად, ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლოს შეფასებით, ვლინდება ვინდიკაციური მოთხოვნის განხორციელების ყველა სავალდებულო წინაპირობა. სსსკ-ს 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელე ლ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს მოითხოვოს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების ამხანაგობისათვის გადაცემა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, პროცესის მიმდინარეობის პროცესში, მის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი კრების ოქმი, რომლის ფარგლებშიც ამხანაგობის წევრების მიერ გამოვლინდებოდა ნება ქონების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით. ამხანაგობის თითოეული წევრის ნების გამოვლენა მნიშვნელოვანი იყო კრების ოქმის დადასტურებისათვის. აპელანტის მითითებით, ზაფხულის სეზონიდან გამომდინარე, ბინათმესაკუთრეთა უმრავლესობა გასული იყო ქალაქიდან, შესაბამისად, ვერ მოხდა მათი შეკრება

და კრების მოწვევა. ხსენებული დეტალი წარმოადგენდა მნიშვნელოვან საკითს საქმის წარმოებაში, შესაბამისად, აპელანტი ეჭვქვეშ აყენებს მიღებული გადაწყვეტილების სისწორეს და სააპელაციო საჩივარში მიუთითებს ახალ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ - ბინათმესაკუთრეთა ოქმზე, რომლის საფუძველზე მეზობლები თანხმდებიან, რომ აპელანტს გადაეცემა შესაბამისი კვადრატულობის ფართი, რომელიც მიერთებულია საერთო სარგებლობის ფართობიდან (სადარბაზოდან). ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მისი ლ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოება არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან,

არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს და ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მიმის თაობაზე, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----, ბინა N---, ს/კ 0----- (საერთო ფართი 4--- კვ.მ.), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ-----ის სახელზე. ე---რ ს-----ეს საკუთრებაში აქვს, მოსარჩელის მეზობლად მდებარე უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----, ბინა N---, ს/კ 0----- (საერთო ფართი 4- კვ.მ.); სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 6 ივნისის დასკვნის (N5-----) თანახმად, ქ. თბილისში, დ-----ში, მ-----ზე არსებული 10.76 კვ.მ ოდენობის საერთო სარგებლობის სადარბაზოს ფართიდან ე---რ ს-----ეს დაკავებული აქვს და მიერთებულია მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაზე (ბინა N---) სადარბაზოს ნაწილი - 4 კვ.მ. ფართი. მითითებული კორპუსის კონკრეტულ სადარბაზოში, ე---რ ს-----ის მსგავსად, მისი კუთვნილი ბინის ზევით და ქვევით მდებარე ბინების მესაკუთრეებს მიერთებული აქვთ საერთო სარგებლობის ფართები. ე---რ ს-----ის კუთვნილ ბინაზე (მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----, ბინა N---, ს/კ 0-----, საერთო ფართი 4- კვ.მ.) არამართლობიერად არის მიერთებული ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სადავო 4 კვ.მ. ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო სარგებლობის ფართის მიერთებით კი, ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს ეზღუდებათ კონკრეტული ფართით სარგებლობის შესაძლებლობა.

4.2. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ პუნქტები განმარტავს ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრების არსს. „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამხანაგობის ინდივიდუალური საკუთრებაა ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეიღახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა

საერთო ქონებაა მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ამავე კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში, ამავე კანონის მე-3 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მესაკუთრედ მიიჩნევა - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე; თითოეულ მესაკუთრეს მითითებული კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, უფლება აქვთ ისარგებლონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას, მათ შორის კი ამხანაგობის წევრს დღევანდელ დავაში მოსარჩელეს ეზღუდება ე---რ ს-----ის მიერ საერთო საკუთრების ფართის ნაწილის არამართლობითიერად მისაკუთრების გამო ამ ფართით სარგებლობის უფლება, ხოლო აპელანტის მფლობელობის მართლობითიერების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეზე წარმოდგენილი არ ყოფილა.

აქვე პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე მუხლის თანახმად, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული. ამავე 380-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას შეიძლება მოყვანილ იქნეს ახალი ფაქტები და წარდგენილ იქნეს ახალი მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლო არ მიიღებს ახალ ფაქტებსა და მტკიცებულებებს, რომლებიც მხარეს შეეძლო წარედგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, მაგრამ

საპატიო მიზეზით არ წარადგინა, ხოლო 215-ე მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესით, საპატიო მიზეზად ჩაითვლება მხარის მიერ შუამდგომლობისა და განცხადების წარდგენის შეუძლებლობა, რაც გამოწვეულია ავადმყოფობით, ახლო ნათესავის გარდაცვალებით ან სხვა განსაკუთრებული ობიექტური გარემოებით, რომელიც მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით შეუძლებელს ხდის სასამართლო პროცესზე გამოცხადებას ან/და შუამდგომლობისა და განცხადების წარდგენას. ავადმყოფობა დადასტურებულ უნდა იქნეს სამედიცინო დაწესებულების ხელმძღვანელის მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტით, რომელიც პირდაპირ მიუთითებს სასამართლო პროცესზე გამოცხადების შეუძლებლობაზე. მითითებულ ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე, ფაქტები, რომელთა შესახებ ცნობილია მხარეებისათვის უნდა წარედგინოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს.

ახალი ფაქტები ეს ისეთი ფაქტებია, რომლებიც ადრე არ იყო მითითებული მხარეების მიერ იმის გამო, რომ არ იყო ცნობილი მათ შესახებ და წარმოიშვნენ პირველ ინსტანციაში საქმის განხილვის შემდეგ. მხარეებს, რომლებმაც მიმართეს სასამართლოს სააპელაციო საჩივრით ან ამ საჩივარზე შესაგებლით, შეუძლიათ მოიყვანონ ახალი ფაქტები და წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები, მაგრამ სააპელაციო სასამართლო მიიღებს მათ მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, კერძოდ, სასამართლო არ მიიღებს ახალ ფაქტებსა და მტკიცებულებებს, რომლებიც მხარეს შეეძლო წარედგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, მაგრამ არასაპატიო მიზეზით არ წარადგინა. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ყოველთვის უნდა შეაფასოს ახალი ფაქტებისა და ახალი მტკიცებულებების მიღებისა და გამოკვლევის დასაშვებობის 380-ე მუხლით დადგენილი პირობები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ე---რ ს-----ის არც შესაგებელში და არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის წარმოებისას იმ ფაქტზე, რომ ზაფხულის პერიოდის განმავლობაში ვერ მოხდა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევა და ოქმის შედგენა, რომლის ძალითაც ე---რ ს-----ეს საკუთრებაში გადაეცემოდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის ნაწილი, არ მიუთითებია, ამასთან, შესაბამისი კრების ოქმი პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ ყოფილა წარდგენილი და იგი მხოლოდ სააპელაციო საჩივარს დაურთო აპელანტმა, ხოლო საპატიოობის დასადასტურებლად უთითებს, რომ ზაფხულის გამო კრება ვერ ჩატარდა და მხოლოდ მოგვიანებით გახდა შესაძლებელია კრების ჩატარება. პალატა თვლის, რომ მითითებული გარემოება ვერ გადხდება გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა უთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზეა

შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი საერთო სარგებლობის დერეფნებისა და გალერეების სარგებლობაში გადაცემა. აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან ცალსახად ირკვევა ის გარემოება, რომ ინდივიდუალურ საკუთრებაში საერთო სარგებლობის ფართების, მათ შორის დერეფნების გადასაცემად აუცილებელია ყველა ამხანაგობის წევრი მესაკუთრის თანხმობა და თუნდაც ერთი მათგანის უარი საკმარისია ამ საკითხის უარსაყოფად. დავის განხილვის მოცემული ეტაპისათვის მოპასუხე არ წარმოადგენს სადავო ფართის მესაკუთრეს. იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით. ხოლო ზემოთ მითითებული ნორმიდან გამომდინარე შეუძლებელია იგი მიჩნეულ იქნეს მესაკუთრედ, ამხანაგობის ერთი წევრის მიერ განცხადებული უარის გამო.

სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხის მტკიცების საგანს შეადგენდა დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, რათა გამოერიცხა თანამესაკუთრის მოთხოვნა ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასთან მიმართებით, რისი დადასტურებაც მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო. ამასთან გასაზიარებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ მოპასუხის აპელირება სხვა მაცხოვრებლების მხრიდან ანალოგიურ მიერთებისთან დაკავშირებით, ვერ მიიჩნევა საკმარის საფუძვლად, გამამართლებელ ფაქტორად რამდენადაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს თითოეული მესაკუთრის მიერ საერთო სარგებლობის ფართის მიერთების სამართლებრივი საფუძველი და მხოლოდ იმ ფაქტზე აპელირება, რომ ფართი მიერთებული აქვს სხვა მაცხოვრებლებსაც ვერ განსაზღვრავს მოპასუხის მიერ ფართის მიერთების მართლზომიერებას.

შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს ამხანაგობა „დ-----“-ის საკუთრებას, რომელიც არის მოპასუხე ე---რ ს-----ის უკანონო მფლობელობაში, რომელმაც ვერ შეძლო დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, ამასთან, ქონების ფლობას ვერ ამართლებს ვერც სხვა ფაქტორები, რომლებზეც უთითებს აპელანტი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა ე---რ ს-----ისგან საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობის აკრძალვისა და მისი გამოთხოვის თაობაზე, სავსებით სამართლიანად და საფუძვლიანად იქნა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებული.

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. პალატა ასევე უთითებს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით

სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. პალატა ასევე მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ. ამდენად, პალატის შეფასებით, ვინაიდან სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ლ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და ე---რ ს-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილიყო სადავო უძრავი ქონება.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები ვერ განდება საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო კონვენციებით აღიარებული ისეთი უფლების ხელყოფის საფუძველი, როგორიცაა საკუთრების უფლება. პალატა განმარტავს, რომ უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს კანონიერების ფარგლებში და არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა, სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის ხარჯზე. ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე---რ ს-----ის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო ლ სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1-ე მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ე---რ ს-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადანდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 21 დღის ვადაში განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების 32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

მაია სულხანიშვილი