



თბილისის სააპელაციო სასამართლო გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №28/1899-17
წელი

27 თებერვალი, 2018

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: ქეთევან დუგლაძე
ანა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ოთარ ბუკია

აპელანტი – ბმა "ს-----";

წარმომადგენელი – თ----- გ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე – სს "თ-----ი";

წარმომადგენელი – გ----- ი-----ი, ა----- თ-----ა;

დავის საგანი – კრების ოქმის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება;

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 2017 წლის
10 თებერვლის გადაწყვეტილებით, სს „თ-----ის“ სარჩელი კრების ოქმის
ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის 2015 წლის 26 აპრილის №2 კრების
ოქმი, რომლის საფუძველზეც მ-----ს, თ-----ა და პ-----ეს
თანასაკუთრებაში გადაეცათ უძრავი ქონება, ნახევარსარდაფი, ფართით 50.40

კვ.მ., მდებარე: ქ.თბილისი, ა-----, ს/კ 0-----;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2008 წლის 20 მარტს. ქ. თბილისში, ავ. წ-----ში ჩამოყალიბდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“, რომლის თავმჯდომარეს წარმოადგენს თ----- ფ-----ე. კრებაზე მიღებულია წესდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგონის საერთო კრების ოქმი №01 (ტ. 1 , ს.ფ. 226-228)
- წესდება (ტ. 1, ს.ფ. 229 – 239)
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აღრიცხვის ფურცელი №4017 (ტ. 1, ს.ფ. 235)

2.2. 1996 წლის 09 ივლისს დარეგისტრირდა სს „თ-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ტ. 1 , ს.ფ. 56)

2.3. უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ავ. წ-----, დაზუსტებული ფართობი: 2179.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1-დან №9-ის ჩათვლით, საკადასტრო კოდი: 0----- წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის თანასაკუთრებას. დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე მესამე პირები - მ-----, თ----- ი-----, პ-----ე წარმოადგნენ მითითებული ამხანაგობის წევრებს. ამხანაგობის წევრის გ-----ლ-----ის საკუთრებაში იმყოფება სარდაფი ფართით 35.07 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 208)

2.4. საჯარო რეესტრში, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, წ-----, დაზუსტებული ფართობი: 970.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 საერთო ფართით 3 271.69 კვ.მ., მათ შორის სარდაფი 792.92 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 0----- ირიცხება სს „თ-----ის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 2-----) საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1 , ს.ფ. 344)

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოცემულ საქმეზე დაადგინა

შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის 2015 წლის 26 აპრილის №2 კრების ოქმის საფუძველზე, ამხანაგობის წევრთა 2/3-ით მიღებულია იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც 50.40 კვ.მ ფართის სათავსი (ნახევარსარდაფი) ამხანაგობისგან საკუთრების უფლებით გადაეცათ მ-----ს, თ----- და პ-----ეს.

სადავოდ გახდილი კრების ოქმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, წ-----, ნახევარსარდაფი, სადარბაზო მე-3, 50.40 კვ.მ ფართი, საკადასტრო კოდი: 0----- აღირიცხა მ--- თ---ის, თ----- ი-----ისა და პ-----ის თანასაკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის №2 კრების ოქმი (ტ. 1, ს.ფ. 16);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 45);

2.6. ნახევარსარდაფზე მესამე პირების - მ--- თ---ის, თ----- ი-----ისა და პ-----ის საკუთრება სადავოდ არის გამხდარი მოსარჩელე სს „თ-----ის“ წარმომადგენლის მიერ იმ მიზეზით, რომ სარდაფი მთლიანად არის მის საკუთრებაში და ამხანაგობას არ ჰქონდა მისი განკარგვის უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 21 იანვარს უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ გაცემული ინფორმაციის საფუძველზე ირკვევა, რომ სააღრიცხვო ბარათის თავფურცელზე (მესაკუთრე/მოსარგებლეთა სია) ფიქსირდება სს „თ-----ი“ - არასაცხოვრებელი ფართი/სარდაფი 793 კვ.მ. და სასარგებლო ფართი 2480 კვ.მ. ამავე ინფორმაციაში საჯარო რეესტრი განმარტავს, რომ სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული ფართების კონკრეტული ადგილმდებარეობა (რომელ ლიტერში, რომელ სართულზე და შენობის რომელ მხარეს მდებარეობს) მითითებული არ არის.

ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 04.05.2000წ. მიმართვის შესაბამისად, აკ. წ-----ში მდებარე სახლთმფლობელობიდან სს „თ-----ზე“ ირიცხება: სარდაფი 792.92 კვ.მ. და 2478.77 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი.

ყველა ზემოაღნიშნული დოკუმენტების ერთობლიობით სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სს „თ-----ი“ წარმოადგენს სარდაფის - 792.92 კვ.მ.-ის მესაკუთრეს, რაც უდავოდ დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერიდანაც (იხ. უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, პუნქტი 3.1.4.).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ინფორმაცია (ტ. 1, ს.ფ. 29)
- წერილი (ტ. 1, ს.ფ. 53)

2.7. სსიპ „ლეკან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 22.04.2014წ. დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, ა. წ-----ში, 1999 წლის 7 ივლისს შედგენილი ტექნიკური პასპორტის გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთი და საჯარო რეესტრში №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფარავს ერთმანეთს. გადაფარვის ფართობი შეადგენს მიახლოებით 2 085 კვ.მ-ს.

ექსპერტიზის წინაშე დასმულ შეკითხვას „თუ წილობრივად როგორი ოდენობით უნდა გადანაწილებულიყო სს „თ-----ზე“ და ბმა „ს-----“-ის წევრებზე ამავე მისამართზე სახლთმფლობელობის მიერ დაკავებული 3108 კვ.მ მიწის ფართი, რომელიც წარმოადგენს კორპუსის შიდა ეზოსა და კორპუსისქვეშა მიწის ფართების ერთობლიობას“, ექსპერტმა უპასუხა, რომ აღნიშნული წარმოადგენს სამართლებრივ საკითხს და არ შედის ინჟინერ-ექსპერტის კომპეტენციაში.

დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ სს „თ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) შედგება მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობისგან, რომელიც წარმოადგენს 3 სადარბაზოიან 4 სართულიან კორპუსს. ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 30 აპრილის წერილით აღნიშნული ჩანაწერი განიმარტა ექსპერტის მიერ: სს „თ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) შედგება მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობისგან, რომელიც წარმოადგენს 4 სადარბაზოიან 4 სართულიან კორპუსს, რომლიდანაც 3 სადარბაზო სს „თ-----ის“ საკუთრებაშია და ფაქტობრივად განთავსებულია მისივე კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (№0-----), ხოლო 1 სადარბაზო კი ბმა „ს-----“-ის საკუთრებაშია და განთავსებულია მისივე კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (№0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ტ. 1, ს.ფ. 30)
- ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს წერილი (ტ. 1, ს.ფ. 42)

2.8. სსიპ „ლეკან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2015 წლის 22 ივნისის №0----- დასკვნის შესაბამისად, აზომვითი სამუშაოებით მიღებული მონაცემებით ქ. თბილისი, აკ. წ-----ში მდებარე №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, შენობა-ნაგებობის სარდაფის საერთო (სრული) ფართი შეადგენს 882.31 კვ.მ-ს.

დასკვნის თანახმად, 1999 წლის ტექნიკური აღრიცხვის ფორმა №5-ში და

გეგმაზე დანომრილი ფართების განსაზღვრა მოხდა ექსპერტიზის ჩატარების მდგომარეობით. აზომვების შედეგად მიღებული ფართები შეადგენს 792.82 კვ.მ-ს, რომელშიც გათვალისწინებული არ არის პირობითად №62, №91, №111 და №211 ფართები. №1 ფართი წარმოადგენს სხვა პირის საკუთრებას და №62, №91, №111, №211 და №1 ფართების გაუთვალისწინებლად, ფართი შეადგენს 75-.90 კვ.მ-ს.

ექსპერტიზის დასკვნას ერთვის ნახაზები (დანართი №1, №2 და №3), საიდანაც თვალნათლივ ჩანს ის ფართები, რომლებიც არ შედის სარდაფის სრულ ფართში. სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ პირობითად აღებული №1 ფართი საკუთრების უფლებით ირიცხება გ----- ლ-----ის სახელზე. დარჩენილი ფართიდან ამონაწერი 792.82 კვ.მ-ზე ადასტურებს მოსარჩელე სს „თ-----ის“ საკუთრების უფლებას.

სასამართლოსთვის წარმოდგენილი დასკვნა იძლევა იმის თქმის საშუალებას, რომ სადავო სარდაფზე ვრცელდება მოსარჩელის მფლობელობა. აღნიშნულს ადასტურებს ის ფაქტიც, რომ სს „თ-----სა“ და თ----- ფ-----ეს შორის, რომელიც არის ბმა „ს-----“-ის თავმჯდომარე, 2014 წლის 01 დეკემბერს გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება ა-----. №---ში, მე-4 სადარბაზოს სარდაფ სართულში სათავსოს გაქირავების თაობაზე. სასამართლო განმარტავს, რომ სს „თ-----ის“ სარგებლობაში თუ ვერ იქნებოდა ფართი, მას არც გაქირავების საშუალება მიეცემოდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ტ. 1, ს.ფ. 761)
- ქირავნობის ხელშეკრულებები (ტ. 1, ს.ფ. 25, 58).

2.9. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილ 18.11.2015წ. №0----- ექსპერტიზის დასკვნას, რომელშიც მითითებულია, რომ „ქ. თბილისში, აკ. წ-----ში მდებარე №0----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული №1 შენობა-ნაგებობა გაბარიტული ზომებითა და მდებარეობით ძირითადად შეესაბამება 2015 წლის 22 ივნისს გაცემულ №0----- დასკვნით დანართ №1-ზე განმცხადებლის მიერ სტაფილოსფრად აღნიშნულ სარდაფის ნაწილს“. ამავე დასკვნაში განმარტებულია, რომ სტაფილოსფერი ფერით აღნიშნული ფართ(ებ)ი შეადგენს 295.50 კვ.მ-ს, ხოლო დაუფერავი ნაწილი შეადგენს 586.81 კვ.მ-ს.

მითითებული დასკვნებით უდავოდ დგინდება, რომ 882.31 კვ.მ-ს შეადგენს სარდაფის მთლიან ფართს. სადავო გარემოებას წარმოადგენს ვის საკუთრებასა თუ მფლობელობაშია ამხანაგობის წევრზე გადაცემული ფართი. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილ ქირავნობის ხელშეკრულებებზე, მხარეთა ახსნა-განმარტებებზე, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინფორმაციასა და

ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის წერილზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნევს, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, აკ. წ----- არსებული სარდაფი სს „თ-----ის“ საკუთრებაში იმყოფება. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამხანაგობის მიერ ფართის - 50.40 კვ.მ-ის მესამე პირებზე - მ-----ზე, თ-----ა და პ-----ზე გადაცემა იყო უსაფუძვლო და სადავო კრების ოქმი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 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.

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

მოცემული დავის გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს დადგინდეს მოსარჩელის კუთვნილი ფართის ამხანაგობის წევრებისთვის გადაცემის და ფაქტის დადგენა. აღნიშნულის გარკვევისათვის უნდა გაირკვეს ამ ფართის ადგილმდებარეობა და რეგისტრირებული ფართის იგივეობა, რის შედეგადაც შესაძლებელი იქნება იმის დადგენა სადავო ფართზე მოსარჩელეს გააჩნია თუ არა საკუთრების უფლება. განსახილველ შემთხვევაში, უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ სადავო ფართი - 50.40 კვ.მ წარმოადგენს ნახევარსარდაფს. ასევე სასამართლოს მიერ დადგენილ სადავო გარემოებას წარმოადგენს ის, რომ მოსარჩელე სს „თ-----ის“ საკუთრებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 792.92 კვ.მ ფართი და დღევანდელი მდგომარეობით ამხანაგობის მიერ წითელი ხაზების დაზუსტების შემდეგ მისი კუთვნილი ფართის ნაწილი 50.40 კვ.მ მოექცა ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია (სკ 312-ე მუხლი) ვერ იმოქმედებს მოპასუხეთა მიმართ, ვინაიდან მათთვის ცნობილი იყო აღნიშნული უფლების ხარვეზის შესახებ. ამდენად, კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც საქმეში ჩართულ მესამე პირებს საკუთრების უფლებით გადაეცათ 50.40 კვ.მ ფართის ნახევარსარდაფი არის უსაფუძვლო და კრების

ოქმი ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

2.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

ამხანაგობის კრების ოქმი, თავისი არსით წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც.

მოცემულ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის 2015 წლის 26 აპრილის კრების ოქმი შედგენილია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან ამხანაგობის წევრებს საკუთრებაში გადაეცათ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართი.

2.12. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის 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.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის 2015 წლის 26 აპრილის კრების ოქმი #2, რომლის საფუძველზეც მ-----ს, თ-----ა და პ-----ეს თანასაკუთრებაში გადაეცათ ქ.თბილისში, ა-----ში მდებარე 50.40 კვ.მ. სარდაფი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 22/04/2014 წ. დასკვნაზე და ტექნიკურ პასპორტზე მითითებით არასწორად და აშკარა მიკერძოებით დაადგინა 3.2.3. პუნქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება 2 085 კვ. მ-ით გადაფარვასთან დაკავშირებით. საქმეში წარდგენილია სრულიად საპირისპიროს მამტკიცებელი მტკიცებულებები: (ა) საჯარო რეესტრის მიერ 17/07/2015 წ. # 8----- - სარეგისტრაციო წარმოებით გაც. ამონაწერი,

რომლის თანახმად, აპელაციის მოწინააღმდეგე მხარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულია შენობა-ნაგებობა # 1 საერთო ფართობით 3271.69, მათ შორის, სარდაფი 792.92 კვ. მ., რაც უდავოა და პრეზუმფციული; (2) მეორე, სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 18/11/2015 წ. # 0----- დასკვნა, რომლითაც დასტურდება ის ფაქტი, რომ ქ. თბილისში, ა-----. # 5--ში მდებარე ოთხსართულიანი შენობის სარდაფის საერთო ფართობი ჩატარებული აზომვებით (ანუ დაზუსტებული სახით) შეადგენს 882. 31 კვ. მ-ს, საიდანაც 581. 81 კვ. მ. სარდაფი (დასკვნის # 2 დანართში ცისფერი ფერით აღნიშნული) განთავსებულია 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, იგივე აპელაციის მოწინააღმდეგე მხარის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, ხოლო 295.50 კვ. მ. სარდაფი (დასკვნის # 2 დანართში სტაფილოსფერი ფერით აღნიშნული) კი, მდებარეობს 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, იგივე აპელანტი ამხანაგობის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

აღსანიშნავია, რომ სასამართლო წინააღმდეგობაში მოდის მის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან, კერძოდ, ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს იგივე, 22/04/2014 წ. დასკვნის აღწერილობით ნაწილზე დაყრდნობით სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გვ. 4, მე -6 აბზაცში სასამართლო გარკვევით ასკვნის, რომ სს „თ-----ი“-ს ქონება მდებარეობს # 0-- კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო აპელანტი ამხანაგობის კი, # 0-- კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთზე.

3.2. აპელაციის მოწინააღმდეგე მხარის საკუთრებად რეგისტრირებული სარდაფის ფართობის მონაცემი - 792. 82 კვ. მ. ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემია და იგი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 22/04/2014 წ. დასკვნის მომზადებისას ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების მონაცემებით და ამავე ბიუროს 18/11/2015 წ. # 0----- დასკვნის საფუძველზე სს „თ-----ი“-ს ნაწილში ცალსახად ზუსტდება 581. 81 კვ. მ.-ზე. დასკვნებით ცალსახაა, რომ სარდაფის საერთო ფართობი ჩატარებული აზომვებით (ანუ დაზუსტებული სახით) შეადგენს 882. 31 კვ. მ, საიდანაც 581. 81 კვ. მ. სარდაფი განთავსებულია 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 295.50 კვ. მ. სარდაფი, კი 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ამხანაგობის მიწის ნაკვეთზე და მასში შედის გ----- ლ-----ის ფართიც.

ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, ასევე, საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიხედვით, აპელაციის მოწინააღმდეგე მხარე სადავოდ არ ხდის და ვერც გახდის ქონებაზე თავისი უფლების დამდგენ საბუთებში მითითებულ ქონების მასას - სულ ოთხსართულიანი, ოთხსადარბაზოიანი შენობიდან მისთვის გადაცემულ სამივე სადარბაზოს ოთხივე სართულზე განთავსებულ

არასაცხოვრებელ ფართობს (2478.77 კვ. მ. არასაცხოვრებელი ფართი) და მიწის ნაკვეთის შესაბამის განაშენიანების ფართობს - 780 კვ. მ-ს , ანუ იმ ქონების ოდენობას, რომელიც მას სახაზინო საწარმოს პრივატიზაციის აქტით გადაეცა;

მოსარჩელის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში პირველად 21/09/2000 წ. პირველ, # 88200076615 სარეგისტრაციო საქმით დარეგისტრირდა და ამ საქმეში მოსარჩელის მიერ წარდგენილის სარდაფის სართულის ნახაზი, რომლითაც თვალსაჩინოდ დასტურდება რომ იმ სადარბაზოში მდებარე სარდაფის ნაწილზე, რომლის ზემოთ აღმართულ სართულებზე აპელანტი ამხანაგობის წევრები ცხოვრობენ, დატანილია გამყოფი ხაზი წარწერით: „არ გადამოწმებულა“. აღნიშნული კი, მიუთითებს იმაზე, რომ შენობის ეს ნაწილი გასცდა სს თ-----ის მიწის საზღვრებს, შესაბამისად, 792. 92 კვ. მ. სარდაფი დარეგისტრირდა მხოლოდ 0----- საკადასტრო კოდის ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთზე. გარდა პრეზუმფციისა, მარტივი არითმეტიკა და ლოგიკაა, თუ მოსარჩელის მიწის დაზუსტებული ფართობი, ანუ დაშენებულს პლუს შენობის ირგვლივ მდებარე თავისუფალი მიწა სულ, 970 კვ. მ-ია, მაშინ რეგისტრირებული სარდაფები 792. 92 კვ. მ. ფართობით (ტექნიკურიზაციის მონაცემით) მოსარჩელის უნივთის საზღვრებში მდებარეობს.

სს „თ-----ი“-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო გეგმა "UWG" კოორდინატთა სისტემაში დამზადებულია 2013 წ. 05 თებერვალს, ანუ მას შემდეგ (რეგ. თარიღი: 15/01/2009 წ.), რაც დადგენილი იყო მოპასუხე ამხანაგობის ნაკვეთის საზღვრები და კონფიგურაცია. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ქონების მითითებული მონაცემებითა (მიწა: 970 კვ. მ, შენობები: 3271 კვ. მ., მათ შორის, სარდაფი 792.92 კვ. მ) და მათი მაიდენტიფიცირებელი საკადასტრო გეგმით, მაშასადამე, სააქციო საზოგადოების საკუთრების ობიექტზე 2013 წ. 05 თებერვალს # 882013041666 სარეგისტრაციო წარმოებით დამზადებული საკადასტრო გეგმით, კიდევ ერთხელ უდავოდ დადასტურდა, რომ მისი კუთვნილი 972 კვ. მ. სარდაფები მდებარეობს მისსავე, ანუ 0----- - საკადასტრო კოდის ქვეშ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ამ საზღვრებში რომ არ მდებარეობს გასაჩივრებულ ოქმში მითითებული სარდაფიც. აღნიშნულს ადასტურებს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 03/02/2014 წ. # 8----- გადაწყვეტილებაც, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჩანაწერში ხარვეზის გასწორებაზე ჩანაწერის სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებთან სრულ შესაბამისობაში ყოფნის ფაქტით.

საქმის მასალების თანახმად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის 2-----

----- ინფორმაციების მიხედვით, ამხანაგობის

კუთვნილი მიწის ნაკვეთზე, ს/კ: 0-----, განლაგებულ სარდაფებზე არც მოსარჩელე სს „თ-----ი“-ს, არც ამხანაგობის წევრთა და არც სხვა პირის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული. საჯარო რეესტრის ინფორმაციით, #0-- მიწის ნაკვეთზე მდებარე სარდაფებიდან მხოლოდ ერთზეა რეგისტრირებული ამხანაგობის წევრის - გ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება.

მაშასადამე, სააქციო საზოგადოება საკუთრების უფლების დამდგენი საბუთი რომ გააჩნდეს ქონების ამ ნაწილზე, მაშინ მას დავაც კი არ დასჭირდებოდა და მარეგისტრირებელი ორგანო მისი მიმართვის საფუძველზე პირდაპირ დაარეგისტრირებდა მის უფლებას სარდაფებზე. ამდენად, სახეზე რომ საპირისპირო შემთხვევაა დასტურდება იმით, რომ ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 30/03/1998 წ. გაც. და 16/08/2000 წ. კორექტირებული მიწის ნაკვეთის იმ გეგმებით, სადაც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის საზღვრები მკვეთრი ხაზითაა შემოვლებული და გამიჯნულია მოსარჩელის სადარბაზოსა და ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთისაგან. 2013 წ. 05 თებერვალსაც ხომ საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის საფუძველზე კვლავ იმავე საზღვრებსა და კონფიგურაციით დამზადდა საკადასტრო გეგმაც.

3.3. სასამართლომ უგულვებელჰყო და საერთოდ არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება საქმის მასალებში შუამდგომლობით წარმოდგენილი და საქმეს დართული ისეთი მტკიცებულებების საფუძველზე, როგორიცაა თ----- ფ-----ის 01/12/2014 წ. განცხადება და სააქციო საზოგადოების 05/12/2014 წ. # 25 წერილი. აღნიშნული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 2014 წ. 27 ნოემბრის ფაქტთან - სს-ის მიერ მოტყუებით იჯარის ხელშეკრულების დადების შეთავაზებასთან დაკავშირებით თ----- ფ-----ემ წერილობით მიმართა მოსარჩელეს, მიუთითა თავის პოზიციაზე სარდაფების კუთვნილებასთან დაკავშირებით და აპელაციის მოწინააღმდეგე მხარისაგან მოითხოვა სააქციო საზოგადოებაში მის მიერ 2014 წ. 28 ნოემბერს წარდგენილი განცხადების ასლი და მუქარის, ზეწოლისა და იძულების გავლენით დადებული საიჯარო ხელშეკრულების ასლი, რაც სააქციო საზოგადოების 05/12/2014 წ. # 25 წერილით სრულად დაკმაყოფილდა, საიჯარო ხელშეკრულება გაუქმდა და განმცხადებელს გადაეცა მის მიერ მოთხოვნილი 28/11/2014 წ. განცხადებისა და იურიდიული ძალის არ მქონე საიჯარო ხელშეკრულების ასლი. მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში არსებობს ასეთი მტკიცებულებები, სასამართლო რეესტრის ჩანაწერის პრეზუმციას სს-ის მიმართ გვერდს უვლის და სწორედ იურიდიული ძალის არ მქონე საიჯარო ხელშეკრულების ფაქტს დააფუძნა აპელაციის მოწინააღმდეგე მხარის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

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.

4. ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. 2008 წლის 20 მარტს. ქ. თბილისში, აკ. წ-----ში ჩამოყალიბდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“, რომლის თავმჯდომარეს წარმოადგენს თ----- ფ-----ე. კრებაზე მიღებულია წესდება. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 226-235).

4.2. 1996 წლის 09 ივლისს დარეგისტრირდა სს „თ-----ი“. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 56-5-).

4.3. 2015 წლის 26 აპრილის მოწვეული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის წევრთა კრებაზე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ით მიღებულია იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც 50.40 კვ.მ ფართის სათავსი (ნახევარსარდაფი) ამხანაგობისგან საკუთრების უფლებით გადაეცათ ამხანაგობის წევრებს მ-----ს, თ----- და პ-----ეს.

სადავოდ გახდილი კრების ოქმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, წ-----, ნახევარსარდაფი, სადარბაზო მე-3, 50.40 კვ.მ ფართი, საკადასტრო კოდი: 0----- აღირიცხა მ-----ის, თ----- ი-----ისა და პ-----ის თანასაკუთრების უფლებით. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 14-16; 45-46).

4.4. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განსაზღვრა, რომ საქმის გადაწყვეტისათვის აუცილებელი კომპონენტების შემოწმების მიზნებისათვის, პირველ რიგში, უნდა დადგინდეს ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, წარმოადგენდა თუ არა 2015 წლის 26 აპრილს ამხანაგობის წევრთა მიერ განკარგული 50.40 კვ.მ ფართის ნახევარსარდაფი, მისი განკარგვის დროს, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას, რასაც მ-----, თ----- ი----- და პ----- ე ფლობდნენ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 2007 წლის 1 აგვისტომდე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 21 იანვარს უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ გაცემული ინფორმაციის მიხედვით, სააღრიცხვო ბარათის თავფურცელზე (მესაკუთრე/მოსარგებლეთა სია) ფიქსირდება სს „თ-----ი“ - არასაცხოვრებელი ფართი/სარდაფი 793 კვ.მ. და სასარგებლო ფართი 2480 კვ.მ. ამავე ინფორმაციაში საჯარო რეესტრი განმარტავს, რომ სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული ფართების კონკრეტული ადგილმდებარეობა (რომელ ლიტერში, რომელ სართულზე და შენობის რომელ მხარეს მდებარეობს) მითითებული არ არის. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 29). ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 04.05.2000 წ. ცნობის შესაბამისად, ა----- №----- ში მდებარე სახლთმფლობელობიდან სს „თ-----ზე“ ირიცხება: სარდაფი 792.92 კვ.მ. და 2478.77 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 53). საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისში, წ-----, დაზუსტებული ფართობი: 970.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 საერთო ფართობი 3 271.69 კვ.მ., მათ შორის სარდაფი 792.92 კვ.მ., საკადასტრო კოდი: 0----- ირიცხება სს „თ-----ის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 2-----) საკუთრების უფლებით. პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული მტკიცებულებების საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაადგინა 792.92 კვ.მ.-ის ფართვის სარდაფზე სს „თ-----ის“ საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 21 იანვარს უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ გაცემული ინფორმაციის მიხედვით, სააღრიცხვო ბარათში წარმოდგენილი 19.08.1984 წლის №26-249 პრივატიზაციის ხელშეკრულების მიხედვით საცხოვრებელ ბარათებთან

ერთად 28 კვ.მ ფართით სარდაფის მესაკუთრედ ფიქსირდება გ----- ლ-----
ე. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 29). ამასთან, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ.
თბილისი, ა----- №-- მდებარე 35.07 კვ.მ. ფართით სარდაფზე
რეგისტრირებულია გ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება, უფლების
დამდგენი დოკუმენტი - 19.08.1984 წლის №26-249 პრივატიზაციის
ხელშეკრულების (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 208-209).

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ქონების (საკადასტრო
კოდი: 0-----), მდებარე ქ. თბილისი, ა----- №--, მდებარე
არასასოფლო სამეურნეო დანისნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული
ფართობით: 2179.00 კვ.მ. წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----
“-ის წევრთა თანასაკუთრებას. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 208-214).

სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“
22.04.2014 წ. დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, ა. წ-----ში, 1999
წლის 7 ივლისს შედგენილი ტექნიკური პასპორტის გაორიენტირების შედეგად
მიღებული მიწის ნაკვეთი და საჯარო რეესტრში №0----- საკადასტრო
კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფარავს ერთმანეთს. გადაფარვის
ფართობი შეადგენს მიახლოებით 2 085 კვ.მ-ს. ამასთან, მითითებული
დასკვნის დასკვნითი ნაწილის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამავე მისამართზე სს
„თ-----ის“ საკუთრებაში არსებული სარდაფის ნაწილში, რომელიც
საჯარო რეესტრში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის
ნაკვეთზე მდებარეობს (225.00 კვ.მ) მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ საჯარო
რეესტრში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის
გავლით. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 30-41).

სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“
მიერ 2014 წლის 30 აპრილს გაცემული ცნობის თანახმად, 22.04.2014წ.
მომზადებული დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ სს „თ-----
---ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ 0-----) შედგება მიწის
ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობისგან, რომელიც
წარმოადგენს 3 სადარბაზოიან 4 სართულიან კორპუსს. ფაქტობრივი
მდგომარეობის გათვალისწინებით მოხდა აღნიშნულის შესწორება
შემდეგნაირად: სს „თ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ
0-----) შედგება მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-
ნაგებობისგან, რომელიც წარმოადგენს 4 სადარბაზოიან, 4 სართულიან
კორპუსს, რომლიდანაც 3 სადარბაზო სს „თ-----ის“ საკუთრებაშია და
ფაქტობრივად განთავსებულია მისივე კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (№0-----
-), ხოლო 1 სადარბაზო კი ბმა „ს-----“-ის საკუთრებაშია და განთავსებულია
მისივე კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (№0-----). (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 42-43).

სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“

2015 წლის 22 ივნისის №0----- დასკვნის შესაბამისად, აზომვითი სამუშაოებით მიღებული მონაცემებით ქ. თბილისი, აკ. წ-----ში მდებარე №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, შენობა-ნაგებობის სარდაფის საერთო (სრული) ფართი შეადგენს 882.31 კვ.მ-ს.

დასკვნის თანახმად, 1999 წლის ტექნიკური აღრიცხვის ფორმა №5-ში და გეგმაზე დანომრილი ფართების განსაზღვრა მოხდა ექსპერტიზის ჩატარების მდგომარეობით. აზომვების შედეგად მიღებული ფართები შეადგენს 792.82 კვ.მ-ს, რომელშიც გათვალისწინებული არ არის პირობითად №6², №9¹, №11¹ და №21¹ ფართები. №1 ფართი წარმოადგენს სხვა პირის საკუთრებას და №6², №9¹, №11¹, №21¹ და №1 ფართების გათვალისწინებლად, ფართი შეადგენს 75-90 კვ.მ-ს.

დასკვნის კვლევითი ნაწილის მიხედვით, ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემების შესაბამისად ქ. თბილისი, ა-----. №---ში მდებარე უძრავი ნივთის საარქივო მასალებში წარმოდგენილი ჩანაწერების თანახმად №6², №9¹, №11¹ და №21¹ ფართები არ არის მითითებული ფორმა №5-ში. აღნიშნული ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემებით სარდაფის საერთო რაოდენობა შეადგენს 792.92 კვ.მ-ს.

ამასთან, №1 ფართი განისაზღვრა, როგორც სხვა პირის საკუთრება. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 77-91).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 22 აინვარს გაცემული №1---- ცნობის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემების შესაბამისად, ქ. თბილისი, აკ. წ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის საარქივო მასალაში წარმოდგენილი ჩანაწერების თანახმად, ოთახები: №6² – 9.28 კვ.მ, №9¹- 3.84 კვ.მ, №11¹ – 7.04 კვ.მ, №21¹ – 1.35 კვ.მ არ არის მითითებული ფორმა №5-ში. შესაბამისად ზემოაღნიშნული ფართები სარდაფის საერთო ჯამში - 792.92 კვ.მ არ შედის. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 88)

სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2015 წლის 18 ნოემბრის №0----- დასკვნის შესაბამისად, სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 22 ივნისს გაცემული №0----- დასკვნის დანართ №1-ზე სარდაფის საერთო ფართი შეადგენს 882.31 კვ.მ-ს. აღნიშნულ დანართზე განმცხადებლის მიერ სტაფილოსფრად აღნიშნული ფართები შეადგენს 295.50 კვ.მ-ს (სტაფილოსფერი ფერით აღნიშნული), ხოლო დაუფერავი ნაწილი შეადგენს 586.81 კვ.მ-ს. (ი.ხ. ტ.1, ს.ფ. 353-363).

აღნიშნული მტკიცებულებების, ასევე ექსპერტიზის დასკვნებზე თანდართული ნახაზების გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაადგინა, რომ სს „თ-----ის“ საკუთრებაში საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებული 792.92 კვ.მ ფართის ნაწილი, მოქცეული არის ამხანაგობის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და 2015 წლის 26 აპრილის მოწვეული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის წევრთა კრებაზე ამხანაგობის წევრთა მიერ განკარგული იქნა ამ ფართის ნაწილი.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სს „თ-----ის“ საკუთრებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 792.92 კვ.მ ფართის ნაწილი, მოქცეული არის ამხანაგობის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ამდენად, სახეზეა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთა დუბლირება.

საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ „ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი“.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საქმეზე „სპორონგი და ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ“ აღინიშნა, რომ საკუთრების უფლება ფაქტობრივად ჩამორთმეულად შეიძლება ჩაითვალოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც სახელმწიფო უარყოფს ქონების ექსპროპრიაციის

ფაქტს და ქონების ფლობის სამართლებრივი უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება, თუმცა მისით სარგებლობა შეუძლებელი ან მნიშვნელოვნად გართულებულია. 4460,63”.

საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ ნიშნავს უძრავ ნივთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. საკასაციო სასამართლოს მიერ განმარტებულ იქნა, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებული ორგანოს შეცდომისგან, უფლების დუბლირებისგან. საკითხის საპირისპიროდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

საკასაციო სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაში არის მითითებული რომ, იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, ასეთ პირობებში უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. (იხ.საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 აპრილის განჩინება საქმეზე №ბს-359-349(4კ-13), (იხ.საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებები საქმეზე №ას-314-299-2013; საქმეზე №ას-144-137-2013).

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 15 იანვარს მიღებული იქნა N882008385221-07 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის შესაბამისადაც ქ. თბილისში, ა----- ქ. 5--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2179 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, 0----- საკადასტრო კოდით, აღირიცხა ამხანაგობა „ს-----“-ის საკუთრებაში. ამდენად, ბმა "ს-----"-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა სს "თ-----ის" უფლების რეგისტრაციის შემდგომ, ისე, რომ სადავო ფართზე სარეგისტრაციო ჩანაწერით არ გაუქმებულა სარეგისტრაციო ჩანაწერი

ანუ მას სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება არ დაუკარგავს. მსგავს შემთხვევაში, კი, როგორც უკვე აღინიშნა უპირატესობა უნდა მიენიჭოს უფრო ადრე რეგისტრირებულ ანუ სს "თ-----ის" უფლებას. მითითებულიდან გამომდინარე, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ რადგან 2015 წლის 26 აპრილის მოწვეულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ს-----“-ის წევრთა კრებაზე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილებით განიკარგა სს "თ-----ის" საკუთრებაში არსებული ფართი, მოცემული მიუთითებს ამ გარიგების კანონსაწინააღმდეგობაზე, რაც წარმოადგენს მისი ბათილობის უდავო საფუძველს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

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. ბმა "ს-----"-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), 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
გვარამია/

/ლევან

მოსამართლეები:

/ქეთევან დუგლაძე/

/ანა გოგიშვილი/