



გადაწყვეტილი

ბა

საქართველოს სახელით

10 ა-----, 20-- წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასა---თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსა---თლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - ლა-----ი.

წარმომადგენელი - მა---ა გვ-----ი.

მოპასუხე - ბე-----ე, თა-----ი, ეკ-----ი, მე-----ი.

მოპასუხე - თამ-----ი.

წარმომადგენელი - სა---ე ნა-----ი.

მოპასუხე - მა-----ა.

წარმომადგენელი (ადვოკატი) - ნი--- ბო-----.

მოპასუხე - მა-----ე,

წარმომადგენელი - და--თ არ-----ი.

და--ს საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა, ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა-----ი“-ს 20-- წლის 12 ს----- (დამოწმების თარიღი 14 ს-----) კრების ოქმი №-, რომლითაც მა-----ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 11,64 კვ. მეტრი ფართის სარდაფზე.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა-----ი“-ს 20-- წლის 25 ს----- (დამოწმების თარიღი 28 ს-----) კრების ოქმი №-, რომლითაც მა-----ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 20,79 კვ. მეტრი დამხმარე ფართზე.

1.3. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ს 20-- წლის 29 ი----- კრების ოქმი №-- რომლითაც მა-----ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 8,3 კვ. მეტრი სარდაფზე.

1.4. მოპასუხეებს ბე-----ეს, მა-----ეს, თა-----ს, თამ-----ს, ეკ-----ს, მა-----ას, მე-----ს მოსარჩელე ლა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 25562,5 აშშ დოლარის სოლიდარულად გადახდა.

მოსარჩელის განმარტებით მის სახელზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №--ში მდებარე 1 სართული, 48,26 კვ. მეტრი ფართის ბინა №-, საკადასტრო კოდით 01.1-.0-.0-----, რომელიც შეიძინა 20-- წლის 1 მ----- მა-----ისაგან. ამავდროულად მოსარჩელე, ამხანაგობა „ნა----ი“-ს ერთ-ერთი წევრ მა-----ესთან ერთად სარგებლობდა ამავე მისა----თზე მდებარე 20,79 კვ. მეტრი და 8,3 კვ. მეტრი დერეფნით, ხოლო ინდივიდუალურ მფლობელობაში გააჩნდა 11,64 კვ. მეტრი სარდაფი. 20-- წელს მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ს 20-- წლის 14 ს----- №-, 28 ს----- №- და 20-- წლის 29 ი----- №- კრების ოქმების საფუძველზე, ერთ-ერთმა ამხანაგობის წევრმა მა-----ემ საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 8,3 კვ. მეტრი სარდაფი (რომელიც რეალურად არის საერთო სარგებლობის დერეფანი და 11,64 კვ. მეტრი სარდაფამდე მისასვლელი გზა), 20,79 კვ. მეტრი ფართის საერთო სარგებლობის დერეფანი და 11,64 კვ. მეტრი ფართის სარდაფი.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ამხანაგობის კრებები რეალურად არ ჩატარებულა და შესაბამისად სადაო ფართები მა-----ემ მიიღო არაკანონიერად. 11,64 კვ. მეტრ სარდაფს 20-- წლიდან ფლობდა მოსარჩელის კუთვნილი ბინის ყოფილი მესაკუთრე მა-----ი, ხოლო 20-- წლის 1 მარტიდან თავად მოსარჩელე, რაც შეეხება საერთო სარგებლობის დერეფნებს მათი ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა დასაშვები იყო ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობით.

20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულებით მა-----ემ სადაო ფართები გაყიდა შპს „ბუ-----ე“, რომელიც არის კეთილსინდისიერი შემძენი. შესაბამისად მიუხედავად იმისა, რომ საზოგადოება დღეისათვის არის ამხანაგობის წევრი, იგი პასუხს ვერ აგებს სარჩელზე, რადგან მას მონაწილეობა არ აქვს მიღებული მა-----ისათვის ფართების გადაცემაში.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე მა-----ამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასა--თლო სხდომაზე მა-----ას წარმომადგენელმა განმარტა, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

2.2. მოპასუხე მე-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო

და განმარტა, რომ იგი არ ესწრებოდა კრებებს რომელზედაც მიღებულია სადაო გადაწყვეტილება, აღნიშნული კი გამორიცხავს მის პასუხისმგებლობას. სასა---თლო სხდომაზე მე-----მა განმარტა, რომ იგი მხარს უჭერს მოთხოვნას კრების ოქმების ბათილად ცნობის შესახებ, მაგრამ თანხის გადახდა უნდა დაეკისროს იმ პირს ვინც მიიღო სადაო ფართი.

2.3. მოპასუხეებმა თამ-----მა და ეკ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს. სასა---თლო სხდომაზე თამ-----ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სარჩელს იმ ნაწილში, რომლითაც ლა-----ი ითხოვს კრების ოქმების ბათილად ცნობას, სარჩელს მხარს უჭერს, რადგან მის მარწმუნებელს ამხანაგობის კრებაში მონაწილეობა არ მიუღია, მაგრამ უსაფუძვლოა მოთხოვნა თამ-----ისათვის თანხის დაკისრების შესახებ.

2.4. მოპასუხე თა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასა---თლო სხდომაზე თა-----მა განმარტა, რომ მას კრებაში მონაწილეობა არ მიუღია და შესაბამისად მხარს უჭერს კრების ოქმების ბათილად ცნობას, მაგრამ იმ ნაწილში რომლითაც მოსარჩელე ითხოვს მისთვის თანხის დაკისრებას იგი მხარს არ უჭერს, რადგან მას კრებაში მონაწილეობა არ მიუღია.

2.5. მოპასუხე მა-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელეს არასდროს უსარგებლია საერთო სარგებლობის დერეფნით, ვინაიდან აღნიშნულ ფართში განთავსებული იყო მისი (მ. ორთოიძის) სამზარეულო და სველი წერტილები. 11,64 კვ. მეტრი სარდაფი არასდროს ყოფილა მა-----ის და ლა-----ის მფლობელობაში და არასდროს არ უსარგებლიათ მათ. 20,79 კვ. მეტრ ფართობში განთავსებული იყო მა-----ის სამზარეულო, ხოლო 8,30 კვ. მეტრი იყო მისასვლელი მა-----ის კუთვნილ სააბაზანომდე და საპირფარეშომდე. ამასთან მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო ფართების რეგისტრაციის შესახებ, რადგან თავად აწარმოებდა მოლაპარაკებებს მა--- ორ----- კუთვნილი ქონების შეძენის შესახებ. ასევე შეუსაბამოა მოსარჩელის მიერ მითითებული ფართების ღირებულება და არ შეესაბამება რეალობას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 12 ს----- №- კრების ოქმის თანახმად, რომელსაც თავმჯდომარეობდა მა-----ა, კრებას დაესწრო ამხანაგობის წევრთა 2/3 და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც მა-----ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 11,64 კვ. მეტრი ფართის სარდაფზე.

სასა---თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 12 ს----- №- კრების ოქმი (ს.ფ. 30-33);

3.1.2. დადგენილია, რომ მა-----ის 20-- წლის 14 ს----- №----- განცხადების საფუძველზე, უძრა-- ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, სარდაფი, ფართი 11,64 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-----, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მა-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-- წლის 1- ს----- --, უფლების დამდგენი დოკუმენტი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 12 ს----- №- კრების ოქმი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 57-58);
- მა-----ის 20-- წლის 14 ს----- №----- განცხადება (ს.ფ. 26-28);

3.1.3. დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 25 ს----- №- კრების ოქმის თანახმად, რომელსაც თავმჯდომარეობდა მა----- --ა, კრებას დაესწრო ამხანაგობის წევრთა 100% და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რომლითაც მა-----ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 20,79 კვ. მეტრი დამხმარე ფართზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 25 ს----- №- კრების ოქმი (ს.ფ. 39-43);

3.1.4. დადგენილია, რომ უძრა-- ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, სართული 1, ფართი 46,48 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მა-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2008 წლის 7 მარტი, უფლების დამდგენი დოკუმენტი 19-- წლის 26 ოქ----- ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 59-60);

3.1.5. დადგენილია, რომ მა-----ის 20-- წლის 28 ს----- №----- განცხადების საფუძველზე, რეგისტრირებულ უფლებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, უძრა-- ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, სართული 1, ფართი 67,27 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-----, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მა-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-- წლის 3 ო----- --, უფლების დამდგენი დოკუმენტი 19-- წლის 26 ოქ----- ნასყიდობის ხელშეკრულება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის №- კრების ოქმი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);
- მა-----ის 20-- წლის 28 ს----- №----- განცხადება (ს.ფ. 36-37);

3.1.6. დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 29 ი----- №- კრების ოქმის თანახმად, რომელსაც თავმჯდომარეობდა მა----- ა, კრებას დაესწრო ამხანაგობის წევრთა 2/3 და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რომლითაც მა-----ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 8,3 კვ. მეტრი სარდაფზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 29 ი----- №- კრების ოქმი (ს.ფ. 49-52);

3.1.7. დადგენილია, რომ მა-----ის 20-- წლის 31 ი----- №----- განცხადების საფუძველზე, უძრა-- ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, სარდაფი, ფართი 8,30 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-.0-.0-----, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მა-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-- წლის 3 ა-----, უფლების დამდგენი დოკუმენტი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 29 ი----- №- კრების ოქმი.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 63-64);
- მა-----ის 20-- წლის 14 ს----- №----- განცხადება (ს.ფ. 46-48);

3.1.8. დადგენილია, რომ უძრა-- ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ჩე-----ს ქუჩა №-, სართული 1, ბინა №-, ფართი 48,26 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-.0-.0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მა-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 74-75);

3.1.9. დადგენილია, რომ უძრა-- ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ჩე-----ს ქუჩა №-, სართული 1, ბინა №-, ფართი 48,26 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-.0-.0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლა-----ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-- წლის 2 მარტი, უფლების დამდგენი დოკუმენტი უძრა-- ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24-25);

3.1.10. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, ფართი 5.00/72 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0--0--01.500, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბე-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.11. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, სართული 2, ფართი 71,72 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0--0--01.504, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თა-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.12. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, ფართი 4.00/18 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0--0--01.50-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თამ-----ის და ეკ-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.13. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, სარდაფი, ფართი 18,28 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თა-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.14. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, სართული 2, ფართი 26,97 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0--0--01.508, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თა-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.15. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, სარდაფი, ფართი 18,31 კვ. მეტრი,

საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-0-01.509, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.1- დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, სართული 2, ფართი 47,28 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თა-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.17. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, სარდაფი, ფართი 6,1- კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-0-01.511, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ას სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.18. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, სართული 3, ბინა 11, ფართი 62,87 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-0-0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ას სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.19. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, ნახევარსარდაფი, ფართი 13,63 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-0-0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მე-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76-79);

3.1.20. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №-/ზა-----ის ქუჩა №-, მე-2 სართული, ფართი 41,09 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-0-01.51-, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ეკ-----ის სახელზე.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 7 ა-----ს №6---- ცნობა (ს.ფ. 88);

3.1.21. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, სარდაფი, ფართი 11,64 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „ბუ----ა“-ს სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-- წლის 17 ა-----, უფლების დამდგენი დოკუმენტი 20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 80-81);
- 20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 158-1-0);

3.1.22. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, სართული 1, ფართი 67,27 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „ბუ----ა“-ს სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-- წლის 18 ა-----, უფლების დამდგენი დოკუმენტი 20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 82-83);
- 20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 21--218);

3.1.23. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, სარდაფი, ფართი 8,30 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-----, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „ბუ----ა“-ს სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-- წლის 18 ა-----, უფლების დამდგენი დოკუმენტი 20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასა----თლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 84-85);
20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 1-1-1-3)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სა----თალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავ--ანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები

თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თა--ს მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სასა---თლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ლა-----ის ინდივიდუალურ სარგებლობაში იმყოფებოდა 11,64 კვ. მეტრი სარდაფი, ხოლო საერთო სარგებლობის ფართს წარმოადგენდა 20,79 კვ. მეტრი და 8,3 კვ. მეტრი დერეფანი, კერძოდ:

სასა---თლო სხდომაზე მოპასუხე მე-----მა განმარტა, რომ 20,79 კვ. მეტრი ფართი იყო საერთო სარგებლობის და სარგებლობდა როგორც მა-----ე, ასევე ჯერ მა-----ი, ხოლო შემდეგ ლა-----ი. ამ უკანასკნელის ინდივიდუალურ მფლობელობაში იმყოფებოდა 11,64 კვ. მეტრი სარდაფი, ხოლო 8,3 კვ. მეტრი დერეფანით სარგებლობდა სამი ოჯახი, კერძოდ, როგორც მა-----ე, ლა-----ი და თავად (მე-----ი) (იხ. სხდომის ოქმი 9.07.18, შეკითხვების ეტაპი).

მოპასუხე თა-----მა განმარტა, რომ 20,79 კვ. მეტრი ფართი იყო საერთო სარგებლობის და აღნიშნულით სარგებლობდა პირველ სართულზე მცხოვრები ყველა პირი. 11,64 კვ. მეტრი სარდაფით სარგებლობდა მა-----ი, ხოლო ხოლო 8,3 კვ. მეტრი იყო დერეფანი და წარმოადგენდა სარდაფამდე მისასვლელ გზას (იხ. სხდომის ოქმი 9.07.18, შეკითხვების ეტაპი).

მოპასუხე თამ-----ის განმარტებით 8,3 კვ. მეტრი იყო დერეფანი და მას კონკრეტული მოსარგებლე არ ყავდა, მოპასუხის განმარტებით საერთო იყო ასევე 20,79 კვ. მეტრი ფართი (იხ. სხდომის ოქმი 9.07.18, შეკითხვების ეტაპი).

სასა---თლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირმა მა-----მა განმარტა, რომ მან ბინა მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ჩე-----ს ქუჩა №-, სართული 1, ბინა №-, ფართი 48,26 კვ. მეტრი შეიძინა დაახლოებით 20-- წელს და მათი ოჯახის მფლობელობაში იყო 11,64 კვ. მეტრი სარდაფი. როდესაც მან ბინა გაასხვისა ლა-----ზე, ამ უკანასკნელს ასევე გადასცა სარდაფის გასაღებიც. მოწმის განმარტებით 8,3 კვ. მეტრი და 20,79 კვ. მეტრი ფართი იყო საერთო სარგებლობის დერეფანი.

მოპასუხეთა და მოწმის მიერ სასა---თლო სხდომაზე დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებს ასევე ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი ტექნიურის მიერ გაცემული ნახაზები (ს.ფ. 29, 38, 54), რომლითაც დასტურდება, რომ სადაო 20,79 კვ. მეტრი და 8,3 კვ. მეტრი ფართები განლაგებულია საცხოვრებელ ოთახებს შორის და წარმოადგენს დერეფანს.

აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის და მოპასუხეების მა-----ის და მა-----ას წარმომადგენლები მხოლოდ ზეპირი მითითებით შემოიფარგლნენ, რომ სადაო ფართები წარმოადგენდა მა-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებას.

3.2.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. აღნიშნული წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თა--ს მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ 20-- წლის 12 ს----- და 25 ს-----, ასევე 20-- წლის 29 ი-----, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმის დაცვით იყო მოწვეული ამხანაგობა „ნა-----ი“-ს კრება. ამავე დროს როგორც მოსარჩელემ, ასევე სასა----თლომ სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხეებმა, რომლებიც ა----ნ ამხანაგობა „ნა-----ი“-ს წევრები - თამ-----მა, მე-----მა და თა-----მა განმარტეს, რომ ისინი ამხანაგობის კრებაზე მიწვეული არ ყოფილან, არანაირი წერილობითი შეტყობინება კრების ჩატარების შესახებ არ მიუღიათ და შესაბამისად მათ მიერ არ ყოფილა მიღებული გადაწყვეტილება მა-----ისათვის ფართების გადაცემის შესახებ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასა----თლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ამხანაგობა „ნა-----ი“-ს 20-- წლის 12 ს----- და 25 ს-----, ასევე 20-- წლის 29 ი----- კრება არ იყო მოწვეული კანონის დადგენილი წესით და მათზე მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

3.2.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10--ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად სასა----თლოსათვის არა--თარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად სასა----თლო აფასებს მტკიცებულებებს თა--სი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის

შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად ექსპერტის დასკვნა სასა---თლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 10--ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასა---თლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

სასა---თლო აღნიშნავს, რომ ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასა---თლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასა---თლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სა---თლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სა---თლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ანუ ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სა---თლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

მტკიცებულებათა სახეები, რომლებიც შეიძლება გამოიყენოს სასა---თლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ამომწურავად არის განსაზღვრული საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. აგრეთვე, არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა სასა---თლოსათვის, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამა თუ იმ მტკიცებულების მნიშვნელობა წინასწარ არ არის განსაზღვრული და მისი ძალა და მნიშვნელობა სასა---თლოს შეფასებაზეა დამოკიდებული. მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არა---ტო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასა---თლო.

ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენს დასაშვებ მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს და სასა---თლო თა--სი მოტივირებული გადაწყვეტილებით ასაბუთებს აღნიშნული მტკიცებულების გაზიარების ან მისი უარყოფის მართლზომიერებას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასა---თლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება იმავე კოდექსის 10--ე მუხლით დადგენილი წესით.

საქმეში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ინდივიდუალური აუდიტორის თა--- კა----- 20-- წლის 2 თებერვლის შეფასების ანგარიში (ს.ფ. 86-87), რომლის

თანახმად ა) №01.1-0-0----- საკადასტრო კოდის მქონე, 8,30 კვ. მეტრი ფართის ღირებულება არის 8300 აშშ დოლარი (1 კვ. მეტრი - 1000 აშშ დოლარი);
ბ) №01.1-0-0----- საკადასტრო კოდის მქონე 11,64 კვ. მეტრი ფართის ღირებულება არის 5820 აშშ დოლარი (1 კვ. მეტრი - 500 აშშ დოლარი); და გ) №01.1-0-0----- საკადასტრო კოდის მქონე 67,27 კვ. მეტრიდან 20,79 კვ. მეტრი ფართის ღირებულება არის 31185 აშშ დოლარი (1 კვ. მეტრი - 1500 აშშ დოლარი);

შეფასების ანგარიშში აღნიშნულია, რომ ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია ბაზარზე არსებული ანალოგიური უძრავი ქონების საბაზრო ფასების და გარკვეული ფაქტორების გათვალისწინებით შეტანილი კორექტირების შემდეგ, კერძოდ: საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის გამოკვლეულია დამკვეთის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, მოხდა შესაფასებელი უძრავი ქონების ვიზუალური დათვალიერება, მოძიებულია ბაზარზე არსებული შესაფასებელი ქონების ანალოგიური ან მსგავსი ქონების საბაზრო ფასები, აღნიშნულის შემდეგაც მოხდა მოძიებული ანალოგების შესაფასებელ ქონებასთან შედარება და ფასების კორექტირება.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა დამოუკიდებელი სასა----თლო ექსპერტის და--თ მჭ-----ს 20-- წლის 14 ი----- ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად სამივე საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის 1 კვ. მეტრის ღირებულება განისაზღვრა 100 აშშ დოლარის ოდენობით (ტ.2. ს.ფ. 37-43). დასკვნის შესაბამისად საბაზრო ღირებულების დადგენისას გამოყენებული იქნა - საინვენტარიზაციო გეგმა, აზომვითი ნახაზები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ინდივიდუალური აუდიტორის თა---- კა----- შეფასების ანგარიში და მოხდა საკვლევი ობიექტის ადგილზე დათვალიერება (შესწავლა).

მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნაში ზოგადად არის განმარტებული, რომ ექსპერტი გაეცნო ბაზარზე არსებული ანალოგიური უძრავი ქონების საბაზრო ფასებს, მაგრამ რა ფაქტებს დაეყრდნო შემფასებელი არ ჩანს. დასკვნაში არ არის წარმოდგენილი არანაირი ხელშეკრულება (გარიგება) გაყიდული ქონების შესახებ რომელსაც დაეყრდნო ექსპერტი (ექსპერტიზის დასკვნაში არ არის მითითებული არც კონკრეტული განცხადებები).

სასა----თლო განმარტავს, რომ ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას (იმდენად რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება), ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში. მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ - მისი იურიდიული ძალის

(დამაჯერებლობის, სარწმუნოების) შემოწმებას.

მოსარჩელის, ისევე როგორც მოპასუხის მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნა არ შეიცავს ფაქტებით გამყარებულ არგუმენტაციას და მათ არ ახლავს დეტალური გაანგარიშება ან ინფორმაცია ანალოგების შესახებ, მათში არ არის მითითებული სადაო ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას კონკრეტულად რომელ ფაქტებს დაეყრდნო შემფასებელი, დასკვნებში არ არის დაცული ინფორმაცია არცერთ ხელშეკრულებაზე გაყიდული ქონების შესახებ ან განცხადებაზე გასაყიდ ქონებასთან დაკავშირებით, რაც გაამყარებდა ექსპერტიზით განსაზღვრული თანხების სისწორეს. მოპასუხის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნაში ზოგადად არის განმარტებული, რას ნიშნავს შეფასება, მაგრამ რა ფაქტებს დაეყრდნო შემფასებელი არ ჩანს. ასეთი ფაქტების შესახებ ვერც სასა----თლო სხდომაზე დაკითხულმა ექსპერტმა და--თ მჭედლიშვილმა მიუთითა და იგი მხოლოდ ზოგადი განმარტებით შემოიფარგლა. უფრო მეტიც - ექსპერტმა სასა----თლო სხდომაზე განმარტა, რომ მას არ გამოუკვლევია ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რომლებიც თავად სადაო უძრა-- ქონების გასხვისების მიზნით არის დადებული.

როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი დასკვნები იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ ექსპერტების განმარტებაც კი არ არის არგუმენტირებული (არათუ - ფაქტებით გამყარებული). დასკვნებს არ ახლავს დეტალური გაანგარიშება ან ინფორმაცია ანალოგების შესახებ, რის გამოც უცნობია, რას ეყრდნობა აღნიშნული დასკვნები და რამდენად რეალურია ისინი.

როგორც მოსარჩელის, ასევე მოპასუხის მიერ წარდგენილ ექსპერტის დასკვნები არ შეიცავს ინფორმაციას ექსპერტიზის ჩატარებისას შემფასებელმა გაყიდვების შედარების რომელი მეთოდი გამოიყენა, რაც გულისხმობს შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული ა----ნ გასაყიდად. ექსპერტიზის დასკვნით არ ირკვევა გამოკვლეულია თუ არა ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრა-- ქონების ობიექტები), დაადგინა თუ არა ინფორმაციის სისწორე; შესაბამისად სასა----თლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა მიერ წარდგენილი ექსპერტის დასკვნებით სარწმუნოდ არ დასტურდება სადაო უძრა-- ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით სასა----თლოს მიაჩნია, რომ სადაო ქონების ღირებულება უნდა განისაზღვროს საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებების გათვალისწინებით, კერძოდ: ა) 20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც დადებულია მა-----ესა და შპს

„ბუ---ა“-ს შორის უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №01.1-0-0-----
ფართით 11,64 კვ. მეტრი და უძრავ ქონების საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა
1-62 აშშ დოლარი (1 კვ. მეტრი 142,78 აშშ დოლარი); **ბ)** 20-- წლის 15 ა-----ს
ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც დადებულია მა-----ესა და შპს
„ბუ---ა“-ს შორის უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №01.1-0-0-----
ფართით 8,3 კვ. მეტრი და უძრავ ქონების საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა
1184 აშშ დოლარი (1 კვ. მეტრი 142,65 აშშ დოლარი); **გ)** 20-- წლის 15 ა-----ს
ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც დადებულია მა-----ესა და შპს
„ბუ---ა“-ს შორის უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით №01.1-0-0-----
ფართით 67,27 კვ. მეტრი და უძრავ ქონების საბაზრო ღირებულებამ შეადგინა
134 540 აშშ დოლარი (1 კვ. მეტრი 2000 აშშ დოლარი);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასა---თლო დასკვნა

სასა---თლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის
საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა
ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს
ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასა---თლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი;

6. სა---თლებრივი შეფასება

6.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი
მუხლის შესაბამისად ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა
ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ
ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა
და ლიკვიდაციის ძირითად სა---თლებრივ პირობებს.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა
ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და
არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული
ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება, ხოლო ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის
შესაბამისად ბინა მრავალბინიან სახლში არის მრავალბინიან სახლში
ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ
სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე
სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების

ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის.

ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ბინა მრავალბინიან სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ამასთან თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, ფართი 5.00/72 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0--.0--., თა--ს მხრივ რამდენიმე საკადასტრო ერთეულს და მესაკუთრეები ა----ნ (სადაო პერიოდში) მა-----ე, ლა-----ი, ბე-----ე, თა-----ი, ეკ-----ი, თამ-----ი, მა-----ა, მე-----ი. შესაბამისად აღნიშნული პირები წარმოადგენენ ამხანაგობის წევრებს.

6.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

ხოლო ამავე კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი საერთო სარგებლობის დერეფნების სარგებლობაში გადაცემა.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე სასა---თლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების კრებაზე ხმათა 2/3-ით მიღებული გადაწყვეტილებით დასტურდება ამხანაგობის წევრის მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების, მათ შორის სარდაფების ფაქტობრივი მდგომარეობა, რაც მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველია. რაც შეეხება საერთო სარგებლობის დერეფანს, მის განკარგვასთან მიმართებაში საჭიროა ამხანაგობის ყველა წევრის ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება და ისიც მხოლოდ სარგებლობაში გადაცემის შესახებ, რაც არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დი-----ის ქუჩა №--/ზა-----ის ქუჩა №-, სარდაფი, ფართი 11,64 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 01.1-0-0-----, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მა-----ის სახელზე და უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 12 ს----- -- №- კრების ოქმი.

ასევე მა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ამავე მისა----თზე მდებარე 01.1-0-0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი, რომელიც მოიცავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 25 ს----- №- კრების ოქმით მა-----ისათვის გადაცემულ 20,79 კვ. მეტრ ფართს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ის 20-- წლის 29 ი----- №- კრების ოქმი დაედო საფუძვლად 01.1-0-0----- საკადასტრო კოდის მქონე 8,3 კვ. მეტრი ფართის რეგისტრაციას მა-----ის სახელზე.

ამასთან საქმის განხილვის შედეგად დადგინდა, რომ სადაო 20,79 კვ. მეტრი და 8,3 კვ. მეტრი ფართები წარმოადგენდა დერეფანს, ხოლო 11,64 კვ. მეტრი

ფართი იყო ლა-----ის ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული სარდაფი.

აღნიშული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით სასა----თლოს მიაჩნია, რომ 20-- წლის 12 ს----- №- კრების ოქმის საფუძველზე განიკარგა ლალი ტარხი აზარის ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული სარდაფი, რომელზეც მოსარჩელეს შეეძლო საკუთრების უფლების მოპოვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტიდან გამომდინარე.

რაც შეეხება 20,79 კვ. მეტრი და 8,3 კვ. მეტრი ფართებს, გათვალისწინებით იმისა, რომ აღნიშული ფართები იყო დერეფანი და საერთო სარგებლობის, შესაბამისად მასზედ საკუთრების უფლების მოპოვებას მოსარჩელე ვერ შეძლებდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის შესაბამისად იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მაგალდებულზე ზედა გარემოება.

ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება. ხოლო 411-ე მუხლის თანახმად ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის შესაბამისად ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების გათვალისწინებით სასა----თლო განმარტავს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება კრედიტორისათვის ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისი, რომლის დადგომაც წინასწარ იყო სავარაუდო მოვალისათვის. ამასთან თუ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა შეუძლებელია კრედიტორს ეძლევა ფულადი ანაზღაურება.

გათვალისწინებით იმისა, რომ მოსარჩელეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში ჰქონდა 11,64 კვ. მეტრი სარდაფი, რომელზეც მას შეეძლო მოეპოვებინა საკუთრების უფლება, სასა----თლოს მიაჩნია, რომ სწორედ აღნიშული ფართის მა-----ის სახელზე რეგისტრაციით განიცადა მოსარჩელემ ის ქონებრივი

დანაკლისი რაც მას შეეძლო მიეღო, ხოლო ვინაიდან მოსარჩელე საკუთრების უფლებას ვერ მოიპოვებდა საერთო სარგებლობის 20,79 კვ. მეტრი და 8,3 კვ. მეტრი ფართებზე, შესაბამისად ამ ნაწილში მას ქონებრივი დანაკლისი არ განუცდია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 11,64 კვ. მეტრი ფართის ამჟამინდელ მესაკუთრეს აღარ წარმოადგენს მა-----
-----ე, რაც გამორიცხავს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, სასა----თლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა დასახელებული ფართის განკარგვით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე საფუძვლიანია, ხოლო რაც შეეხება 20,79 კვ. მეტრი და 8,3 კვ. მეტრი ფართებს, აღნიშნულთან მიმართებაში მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან. ამასთანავე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე, გარდა ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები პასუხს აგებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში თა--
ანთი წილის შესაბამისად, პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალეები, ხოლო მოწვეული მმართველის პასუხისმგებლობის საკითხი განისაზღვრება ხელშეკრულებით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა-----ი“-ის 20-- წლის 12 ს----- №- კრების ოქმის თანახმად კრებას დაესწრო ამხანაგობის წევრთა 2/3 და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც მა----
-----ეს დაუდასტურდა 11,64 კვ. მეტრი ფართის სარდაფის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. კრების ოქმს ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე მა-----ა. სწორედ აღნიშნული კრების ოქმი იქცა უფლების დამდგენ დოკუმენტად და მა-----ემ მის საფუძველზე დაირეგისტრირა 01.1-0-0----- საკადასტრო კოდის მქონე 11,64 კვ. მეტრი სარდაფი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. აღნიშნული წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია გაეცნოს ოქმს.

სასა---თლოს დადგენილად მიაჩნია ის გარემოება, რომ 20-- წლის 12 ს----- კრება კანონის დადგენილი წესით მოწვეული არ ყოფილა და მასზედ გადაწყვეტილება 11,64 კვ. მეტრი ფართის სარდაფის მა-----ისათვის გადაცემის შესახებ არ არის მიღებული კანონის დადგენილი წესით. შესაბამისად ის გარემოება, რომ აღნიშნული კრების ოქმი წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს და მის საფუძველზე მოხდა სადაო ფართის რეგისტრაცია მა-----ის სახელზე, მოსარჩელისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს ამხანაგობის თავმჯდომარეს მა-----ას, რომელმაც დაადასტურა კრების ჩატარების კანონიერება და მა-----ეს, რომელმაც საკუთრების უფლება მოიპოვა აღნიშნული ოქმის საფუძველზე. რაც შეეხება მოპასუხედ დასახელებულ ამხანაგობის სხვა წევრებს გათვალისწინებით იმისა, რომ ისინი კრებაში მონაწილეობას არ იღებდნენ და მათ მიერ არ ყოფილა მიღებული სადაო გადაწყვეტილება, ისინი ვერ იქნებიან პასუხისმგებელი პირები, ამ გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე შედეგებზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სა---თლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამხანაგობის კრების ოქმი, თა--სი არსით, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც. სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასა---თლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ამხანაგობა „ნა----ი“-ს 20-- წლის 12 ს----- და 25 ს-----, ასევე 20-- წლის 29 ი----- კრება არ იყო მოწვეული კანონის დადგენილი წესით და შესაბამისად აღნიშნულ კრებებზე მიღებული გადაწყვეტილებებით, რაც წარმოადგენს გარიგებას, დაირღვა კანონით დადგენილ წესები და აკრძალვები, ანუ იგი წარმოადგენს კანონსაწინააღმდეგო მრავალმხრივ გარიგებას. მიუხედავად აღნიშნულისა სასა---თლოს მიაჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ს მხოლოდ 20-- წლის 12 ს----- კრების ოქმი, ვინაიდან აღნიშნულით მოსარჩელეს მიადგა ზიანი და შესაბამისად მისი ბათილად ცნობით აღძრულ სარჩელზე მოსარჩელეს აქვს იურიდიული ინტერესი, რომელიც უკავშირდება ზიანის ანაზღაურებას.

რაც შეეხება 20-- წლის 25 ს----- და 20-- წლის 29 ი----- კრების ოქმებს, სასა---
-თლო განმარტავს შემდეგს:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სა----თლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასა----თლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

მოსარჩელეს აღძრული აქვს აღიარებითი სარჩელი ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობის შესახებ და სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობად უნდა იკვეთებოდეს მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი.

დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ს 20-- წლის 25 ს-----
----- №- კრების ოქმის საფუძველზე მა-----ემ საკუთრების უფლება მოიპოვა 20,79 კვ. მეტრი ფართზე, რომელიც შემდეგში გაერთიანდა 01.1-0-0----
----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთთან და საბოლოოდ 67,27 კვ. მეტრი ფართი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მა-----ის სახელზე. ასევე დადგენილია, რომ 20-- წლის 29 ი----- №- კრების ოქმის საფუძველზე მა-----ემ საკუთრების უფლება მოიპოვა 8,3 კვ. მეტრი ფართზე. აღნიშნული ორთავე უძრავ ნივთი 20-- წლის 15 ა-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ამჟამად რეგისტრირებულია შპს „ბუ----ა“-ს სახელზე. გათვალისწინებით იმისა, რომ ზემოაღნიშნული ფართების ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ასევე გათვალისწინებით იმისა, რომ 20-- წლის 25 ს-----
----- №- კრების ოქმის და 20-- წლის 29 ი----- №- კრების ოქმის ბათილად ცნობის შემთხვევაში ვერ აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, სასა----თლოს მიაჩნია, რომ ლა-----ს სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში არ აქვს სარჩელის დაკმაყოფილების მიმართ იურიდიული ინტერესი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან სასა----თლოს მიაჩნია, რომ ლა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ - ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა----ი“-ს 20-- წლის 12 ს-----
(დამოწმების თარიღი 14 ს-----) კრების ოქმი №- და მა-----ეს და მა-----
-----ას სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ ლა-----ის სასარგებლოდ 1-62 აშშ დოლარის გადახდა.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთა--სუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასა---თლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასა---თლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასა---თლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს და--ს საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი და--ს შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, მოპასუხეებს მა-----ეს და მა-----ას სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება, სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასა---თლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, რაც შეადგენს 122,65 ლარს (1-62 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარში თანხის 3%).

მოსარჩელე ითხოვს დაეკისროს მოპასუხე მხარეს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 1000 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო მოთხოვნის დამადასტურებელ მტკიცებულებად წარმოდგენილი აქვს იურიდიული მომსახურების გაწევის თაობაზე ხელშეკრულება (ს.ფ. 90-92), რომლის შესაბამისად კლიენტი საადვოკატო ბიუროს უხდის იურიდიული მომსახურების საფასურს 1000 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარში ოდენობით, საიდანაც 500 აშშ დოლარის შესაბამისი ექვივალენტი ლარში გადახდილი უნდა იქნას ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 2 დღის ვადაში, ხოლო დარჩენილი თანხა 20-- წლის 1 მაისამდე. კლიენტი საადვოკატო ბიუროს საქმის მოგების შემთხვევაში დამატებით გადაუხდის და--ს შედეგად ამოღებული თანხის 10%-ს.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია 20-- წლის 1 თებერვალს შესრულებული გადახდის ქვითარი, რომლითაც დასტურდება 1248,10 ლარის ოდენობით წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის გადახდა (ს.ფ. 44).

გარდა ზემოაღნიშნულისა მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა ექსპერტიზის ჩატარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 250 ლარის ოდენობით და წარმოადგინა გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (ს.ფ. 98).

სასა---თლო აღნიშნავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასა---თლო ხარჯებთან და სასა---თლოს გარეშე ხარჯებთან.

ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი და მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები წარმოადგენს, სასა----თლოს გარეშე ხარჯებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობის გამოთვლის წესი, რომელიც უნდა იყოს გონივრული და შეესაბამებოდეს და--ს საგნის ღირებულებას.

კერძოდ, დადგენილია, რომ ქონებრივი და--ს დროს ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას და--ს საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით, ხოლო არაქონებრივი და--ს დროს განსაზღვრული საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას - 2000 ლარამდე ოდენობით. ამდენად, მითითებული ნორმა განსაზღვრავს მხარის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების იმ ოდენობის მაქსიმუმს, რომელიც შეიძლება დაეკისროს მეორე მხარეს ქონებრივი და არაქონებრივი და--ს დროს. ამ მაქსიმუმის ფარგლებში სასა----თლოს შეუძლია, თა--სი შეხედულებით, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა, რომელიც მეორე მხარეს უნდა დაეკისროს. იმისათვის, რომ მხარისათვის მისი დაკისრება მოხდეს, აუცილებელია, შეფასება მიეცეს ამგვარი ხარჯის გაწევის აუცილებლობას და საჭიროებას, პირის სა----თლებრივ მდგომარეობას, რომელიც ამგვარი ხარჯის ანაზღაურებას მოითხოვს ე.ი. უნდა შეფასდეს ფაქტობრივი საფუძველი, რაც განაპირობებს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების აუცილებლობას, მით უფრო იმ ოდენობით (იგულისხმება, ფაქტობრივ- სა----თლებრივი სირთულე, საქმის მნიშვნელობა და სხვა), რომელსაც მხარე მოითხოვს. საკითხისადმი ამგვარი მიდგომა და წესი ქმნის, როგორც წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის ხელოვნურად გაზრდის დაბრკოლებას, ასევე, კანონისმიერი ბოჭვის ფარგლებში აქცევს (ზღუდავს) სა----თალწარმოების ხარჯზე, მეორე მხარისაგან სარგებლის მიღების შესაძლებლობას, რაც იცავს იმ მხარის ინტერესებს, რომელსაც ამ ხარჯის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ მოპასუხეების მა-----ისა და მა-----ას მიმართ, ამ უკანასკნელთ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 700 ლარის ოდენობით. რაც შეეხება მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეულ ხარჯებს (250 ლარი), ამ ნაწილში მოპასუხეებს არ დაეკისრებათ მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯის ანაზღაურება, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა (შეფასების ანგარიში) სასა----თლოს მიერ გაზიარებული არ იქნა და მასზე დაყრდნობით გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასა----თლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 414-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ნა-----ი“-ს 20--წლის 12 ს----- (დამოწმების თარიღი 14 ს-----) კრების ოქმი №-, რომლითაც მა-----ეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 11,64 კვ. მეტრი ფართის სარდაფზე.
3. მა-----ეს და მა-----ას სოლიდარულად დაეკისროთ ლა-----ის სასარგებლოდ 1-62 (ათას ექვსას სამოცდაორი) აშშ დოლარის გადახდა.
4. მა-----ეს და მა-----ას სოლიდარულად დაეკისროთ ლა-----ის სასარგებლოდ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 700 (შვიდასი) ლარის ოდენობით.
5. მა-----ეს და მა-----ას სოლიდარულად დაეკისროთ ლა-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 122,65 (ას ოცდაორი ლარი და სამოცდახუთი თეთრი) ლარის ოდენობით.
6. სხვა ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასა----თლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, და--თ აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასა----თლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსა----თლე:

გენადი მაკარიძე