



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 ივლისი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა**

თავმჯდომარე (მომხსნებელი) - ანა გოგიშვილი
მოსამართლეები: ნათუნა არევაძე, ეკატერინე ცისკარიძე
სხდომის მდივანი - ანა ჩიკვაიძე

აპელანტი - ლ---- მ-----ი;

წარმომადგენელი - ე-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარეები - მ---- ჩ----ე, ბმა „ძ-----“;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება.

დავის საგანი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმების ბათილად ცნობა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი - ლ---- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----“-ის 2012 წლის 09 სექტემბრის N6 კრების ოქმით (რეგისტრაციის N 120960474, რეგისტრაციის თარიღი: 10.09.2012წ.) ამხანაგობის წევრ ნ-----ეს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ნ. ჩ----ის N52-ში მდებარე საცხოვრებელი და დამხმარე ფართები, სულ 67.43 კვ.მ. (შპს „სხივის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზების მიხედვით ფართობები შეადგენს 17.90 კვ.მ. + 1.52 კვ.მ. + 7.81 კვ.მ. + 40.20 კვ.მ). კრებას თავმჯდომარეობდა ზ-----ი და ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი. გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა კრებაზე დამსწრე პირთა 100%-ის მიერ. ნ-----ეს კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიუღია.

სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესაბამისა დადგენილად მიაჩნია, რომ თითოეული ფართი, შემავალი ზემოაღნიშნულ 67.43 კვ.მ.-ში, წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერებით 40.20 კვ.მ.-იც, 17.90 კვ.მ.-იც ცალკე უფლების ობიექტია. ხოლო რეგისტრირებული 28 კვ.მ. ასევე მოიცავს 17.90 კვ.მ. და 1.52 კვ.მ.-ს. საქმეში წარმოდგენილია ასევე 7.81 კვ.მ.-ზე საჯარო რეესტრის ამონაწერი. საკადასტრო კოდით: 01.16.06.057.004.01.525.

2.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----“-ის 2013 წლის 03 მარტის N2 კრების ოქმით (რეგისტრაციის N 130250786, რეგისტრაციის თარიღი: 16.03.2013წ.) ამხანაგობის წევრ ნ-----ეს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ნ. ჩ----ის N52-ში მე-2 სართულზე მდებარე 40.20 კვ.მ. ფართი(აზომვითი ნახაზი შედგენილია შპს „სხივის“ მიერ). კრების ოქმში ერთგვარი დანართის სახით მითითებულია, რომ ნ-----ის მფლობელობაში და საკუთრებაში არსებული 40.20 კვ.. ფართი წარმოადგენს ტექნიურს არქივის გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში მითითებულ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართობის ნაწილს და მნიშვნელოვანია ის რომ ნ-----ის კუთვნილი ფართები ცალ-ცალკე მდებარეობს და არ არის ერთ სივრცეში მოქცეული. აღნიშნული კრების ოქმის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----ის ქუჩა N52-ში მდებარე 40.20 კვ.მ. ფართზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ-----ის საკუთრების უფლება.

2.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----“-ის 2015 წლის 24 მარტის N6 კრების ოქმით ოქმით (რეგისტრაციის N 150283691, რეგისტრაციის თარიღი: 24.03.2015წ.) ნ-----ეს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ნ. ჩ----ის N52-ში I სართულზე მდებარე 3.7 კვ.მ. სათავსი (შპს „კვადრატის“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად). N6 კრების ოქმის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ჩ----ის ქუჩა N52-ში, პირველ სართულზე მდებარე 3.70 კვ.მ. ფართზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ-----ის საკუთრების უფლება.

2.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ძ-----“-ის 2013 წლის 03 მარტის N1 კრების ოქმით ოქმით (რეგისტრაციის N 130250780, რეგისტრაციის თარიღი: 16.03.2013წ.) ნ-----ეს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ნ. ჩ----ის N52-ში მდებარე 17.90 კვ.მ. ფართის 1 საცხოვრებელი ოთახი და 1.52 კვ.მ. ტუალეტი. (აზომვა ჩატარებულ იქნა შპს „ოაზისის“ მიერ). კრების ოქმის თანახმად, კრების მიერ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრთა ხმათა უმრავლესობით, ხოლო ნ-----ეს მონაწილეობა არ მიუღია კენჭისყრაში. კრების ოქმში განმარტებულია, რომ საჯარო რეესტრში ნ-----ეზე რეგისტრირებული 28 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი მოიცავს ნ. ჩ----ის ქ. N52-ში II სართულზე მდებარე საცხოვრებელ ბინას 17.90 კვ.მ. + 1.52 კვ.მ. ტუალეტი (ბინა ცალკე უფლების ობიექტია) და 40.20 კვ.მ. საცხოვრებელ და დამხმარე ფართებს, რომლებიც ერთმანეთის გვერდით არ მდებარეობს. ზემოაღნიშნულ 28 კვ.მ.-ზე ნ-----ეზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია ქ. თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 19 დეკემბრის

განკარგულება (საკადასტრო კოდი: N01.16.06.057.004.01.521), ხოლო 17.90 კვ.მ.-ზე უკვე ბმა „ბ-----“-ის კრების ოქმი (დამოწმების თარიღი 16/03/2013წ., რ/N 130250780) წარმოადგენს ნ-----ის საკუთრების უფლების უფლებადამდგენ დოკუმენტს. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: N01.16.06.057.004.01.523.

2.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის 2015 წლის 18 მარტის N4 კრების ოქმით ოქმით (რეგისტრაციის N 150267337, რეგისტრაციის თარიღი: 19.03.2015წ.) ნ-----ეს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ნ. ჩ---ის N52-ში მე-2 სართულზე მდებარე 8.57 კვ.მ. სათავსი (აზომვა ჩატარებულ იქნა შპს „კვადრატის“ მიერ). ზემოაღნიშნული N4 კრების ოქმის საფუძველზე, ჩ---ის ქ.52-ში, მე-2 სართულზე მდებარე 8.57 კვ.მ. სათავსზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ-----ის საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი: N01.16.06.057.004.01.532.

2.6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის 2014 წლის 27 ივლისის N10 კრების ოქმით (რეგისტრაციის ნომერი 140787680, რეგისტრაციის თარიღი: 28.07.2014წ.), რომელსაც ზ-----ი თავმჯდომარეობდა, ნ-----ეს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ნ.ჩ---ის 52-ში, პირველ სართულზე მდებარე 4 კვ.მ. სათავსო კიბის ქვეშ. 28/07/2014წ. რეგისტრირებული კრების ოქმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში ჩ---ის ქუჩა N52-ის პირველ სართულზე მდებარე 4.00 კვ.მ. სათავსზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება ნ-----ის სახელზე. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.16.06.057.004.01.530.

2.7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ბ-----“-ის 2015 წლის 18 მარტის N5 კრების ოქმით (რეგისტრაციის N150277817, რეგისტრაციის თარიღი: 23.03.2015წ.) გაუქმდა ბმა „ბ-----“-ის 2012 წლის 30 აგვისტოს N4 კრების ოქმი. ამას გარდა, ამავე კრების ოქმით ნ-----ეს დაუდასტურდა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ჩ---ის ქ. 52-ში მდებარე 222.20 კვ.მ. სხვენი. აზომვითი ნახაზი მომზადებულ იქნა შპს „კვადრატის“ მიერ. საჯარო რეესტრში ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ჩ---ის ქუჩა N52, 222.20 კვ.მ. სხვენზე უფლებადამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს ბმა „ბ-----“-ის კრების ოქმი N5. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.16.06.057.004.01.533.

2.8. ნ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა ასევე ქ. თბილისში, ნ. ჩ---ის ქ. N52-ში მდებარე 79 კვ.მ. ბინა, რომლის მესაკუთრეც 2002 წლის 19 დეკემბერს გამართული განმეორებითი საჯარო აუქციონით გახდა ლ-----ი, რომელიც ფართის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. შემდგომ, მასსა და მოსარჩელის მეუღლეს - ბ-----ს შორის გაფორმდა აღნიშნულ ფართზე ნასყიდობის ხელშეკრულება 2006 წლის 27 მაისს.

2.9. 29/04/2010წ. დამოწმებული N100402472 კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობით საჯარო რეესტრში აღირიცხა ლ--- მ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქი თბილისი, ქუჩა ჩ---ე, N52, 79.00/612.00 წილზე, საკადასტრო კოდი: N01.16.06.057.004.01.507.

2.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წ. 27 ნოემბერს გაცემული

წერილიდან ირკვევა, სააღრიცხვო მასალაში წარდგენილია 18/05/1994 წლის რN26-393 პრივატიზაციის ნოტარიალური ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად, ხუთოთახიანი ბინა (107 კვ.მ საცხოვრებელი ფართით, 21.63 კვ.მ. დამხმარე ფართით, 128.63 კვ.მ. სასარგებლო ფართით) საკუთრებაში გადაეცა ნ-----ეს. 29/04/1999 წლის რN2-93 იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ-----ის კუთვნილი 107/612 წილიდან იპოთეკით დაიკვირთა 28/612 წილი (28 კვ.მ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა 107 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, 21.63 კვ.მ. დამხმარე ფართი, 128.63 კვ.მ. სასარგებლო ფართი.

2.11. საქმეზე წარმოდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ ლ---- მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება (79/612 წილი) დატვირთული იყო იპოთეკით ლალი პეტრიაშვილისა და ინგა ჯაველიძის სასარგებლოდ 2001 წლის 26 იანვრის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი კრების ოქმების მიუხედავად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ შეაჩერა წარმოება. წარმოება შეჩერდა მათ შორის 7.81 კვ.მ. ფართის ნ-----ის სახელზე რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში, რაც გასაჩივრდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული კოლეგიის 2013 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/2698-13) ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები შეჩერებაზე და ამავე გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ნ. ჩ----ის N52-ში, ფართით 7.81 კვ.მ.

2.13. 2010 წლიდან ლ---- მ-----ი გახდა რა უძრავი ქონების მესაკუთრე კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობის საფუძველზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კანონის შესაბამისად გახდა ამხანაგობის წევრიც. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ პუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. ამავე მუხლის „კ“ პუნქტით კი, მესაკუთრეს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე.

2.14. საქმეზე წარმოდგენილი მასალებით ირკვევა, რომ მოსარჩელეს სადავოდ ჰქონდა გამხდარი ნ-----ის, ლამზირა ჩ----ისა და მ---- ჩ----ის მიერ ოთახი N46-ის (17.22 კვ.მ.) უკანონოდ ფლობის ფაქტი და მოითხოვდა მათ გამოსახლებას. სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ლ---- მ-----ის სარჩელი ნ-----ის, ლამზირა ჩ----ისა და მ---- ჩ----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ „სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მითითებას, რომ N46 ოთახი, რომლის ფართი შეადგენს 17.22 კვ.მ წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას, ვინაიდან, ნ-----ის სახელზე პრივატიზაციის ხელშეკრულების

საფუძველზე რეგისტრირებული ხუთი ოთახის გამიჯვნა და ფართების დაზუსტება არ მომხდარა, შესაბამისად ლ-----ის მიერ აუქციონზე მოხდა დაუზუსტებელი ფართის 79 კვ.მ შეძენა, რომელიც შემდგომში გასხვისებული იქნა ბ-----ზე და დღეისათვის მის მესაკუთრეს წარმოადგენს ლ---- მ-----ი. საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა და არც სააღსრულებო წარმოების მასალებში არ არის დაცული აზომვითი ნახაზი ან რაიმე სახის მტკიცებულება, სადაც კონკრეტულად მითითებული იქნებოდა თუ სად მდებარეობდა სადაო ფართი და რისგან შედგებოდა იგი, შესაბამისად ლ-----ის მიერაც მოხდა დაუზუსტებელი ფართის გასხვისება. ამავე დროს მნიშვნელოვანია რომ მოპასუხეები დღემდე ცხოვრობენ #46-ში ოთახში და აღნიშნული გარემოება სადაო არ გაუხდიათ წინა მესაკუთრეებს. გასათვალისწინებელია ასევე დამოუკიდებელ ექსპერტი "დავით რობაქიძის" დასკვნა სადაც მიუთითებს, რომ ლ---- მ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართებს შორის სხვაობა შეიძლება განპირობებული იყოს მის ზომაში კედლის მიერ დაკავებული ფართის, ღიობების და სხვენზე ასასვლელი კიბის ქვეშ არსებული ფართის ზომის ჩათვლით.

საჯარო აუქციონზეც და შემდგომ გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაშიც მითითებული იყო 79 კვ.მ. (79/612 წილი) და არსად არ არის მითითებული თუ რამდენ ოთახს მოიცავდა ეს ფართი მისი წილობრივი მონაცემებით. ამ სახით არის განსაზღვრული უძრავი ქონების მახასიათებლებიც იპოთეკის ხელშეკრულებაში.

მოსარჩელე სადავოდ ხდის და მიუთითებს, რომ N47 ოთახი (31.27 კვ.მ.) და N49 ოთახი (31.00 კვ.მ.) დაიკავა მხოლოდ კუთვნილი 79 კვ.მ.-დან და რომ მას ასევე ეკუთვნოდა N46 (17.22 კვ.მ.) ოთახი, სამხარეულო და სველი წერტილი. სასამართლომ გადაწყვეტილების 2.14 პუნქტში მიუთითა სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე, სადაც ასევე ვერ დადგინდა N47 ოთახზე მოსარჩელე ლ---- მ-----ისადმი კუთვნილების ფაქტი. განსახილველი დავის ფარგლებშიც მოსარჩელემ ვერ წარმოუდგინა სასამართლოს მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ გარდა ფაქტობრივად დაუფლებული ორი ოთახისა, მისი უფლება რომელიმე სხვა ფართზეც შეიძლება ვრცელდებოდეს. აღნიშნული გარემოება დადასტურებულია ასევე აღმასრულებლის მიერ შედგენილი ოქმით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.15. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ლ---- მ-----ი არის სადავო უძრავ ქონებაში ბინის მესაკუთრე და ფლობს ინდივიდუალურ საკუთრებას, რომლის მოთხოვნაა ამხანაგობის იმ კრების ოქმების ბათილად ცნობა, რომლითაც მოხდა საკუთრების უფლების აღრიცხვა ფართებზე (მათ შორის სხვენზე და სხვა დამხმარე სათავსოებზე) ნ-----ის სასარგებლოდ. მხარე სადავოდ ხდის იმ ფაქტს, რომ არ მომხდარა გასაჩივრებულ კრებებზე მისი მიწვევა და შესაბამისად გადაწყვეტილებების მიღება კანონით დადგენილი წესით. საქმეზე გამოკვლეული მასალებით დადგენილი იქნა ის გარემოება, რომ ამხანაგობის კრებები ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის

მე-4 ნაწილი ადგენს, რომ კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მეხუთე პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ არის ინტერესთა კონფლიქტი; საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.

2.16. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, 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. კრების ოქმების ბათილად ცნობის მოთხოვნა თავისი სამართლებრივი ბუნებით აღიარებით სარჩელს წარმოადგენს. შესაბამისად, მისთვის დამახასიათებელია იურიდიული ინტერესის არსებობა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის სამართლებრივ საშუალებად აღიარებით სარჩელს ითვალისწინებს. თუმცა, ამ სახის სარჩელები, როგორც აღინიშნა, ყოველთვის შეზღუდულია იურიდიული ინტერესით. ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს იმ იურიდიული შედეგების მიღწევადობა, რისი დადგომაც სურს სარჩელის ავტორს ამგვარი აღიარებით.

კონკრეტულ შემთხვევაში, არ არის გამოკვეთილი მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი მართალია, მოსარჩელის წარმომადგენელი ზეპირსიტყვიერად მიუთითებს რომ კუთვნილ 79 კვ.მ. ფართსა და რეალურად ათვისებულ ფართს შორის სხვაობა სწორედ ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ფართშია მოქცეული, მაგრამ სასამართლოში არ იქნა წარმოდგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება. მხარე ასევე ვერ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ თავის დროზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს მის მეუღლეს სხვა ფართიც უნდა გადასცემოდა, ვიდრე რეალურად გადაცემული ორი ოთახია. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს თავად მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებაზე, რომ ფართის აზომვა მისი შეძენის დროს არ განუხორციელებიათ. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული ოქმები არ შეხება მის კუთვნილ ორ ოთახს (აღნიშნულს არც ერთი მხარე არ ხდის სადავოდ). რაც შეეხება სხვა ფართებს, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მის უფლებას სხვა ფართების მიმართ.

2.17. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. 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. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა სამართლებრივად დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ "საქმეზე გამოკვლეული მასალებით დადგენილი იქნა ის გარემოება, რომ ამხანაგობის კრებები ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით", მაგრამ სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ არსებობს დასაბუთება იმის, თუ რა მასალები იქნა გამოკვლეული, რითი იქნა დადგენილი ის ფაქტი, რომ ამხანაგობის მიერ კრებების ჩატარებისას ნამდვილად დაცული იქნა კანონის "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" მოთხოვნები. კერძოდ, მოწვეული იქნა თუ არა ლ--- მ-----ი ამხანაგობის მიერ ჩატარებულ კრებებზე აღნიშნული კანონის შესაბამისად. ლ--- მ-----ი, როგორც ამხანაგობის წევრი, კანონის თანახმად, არ ჰყავდათ სათანადო წესით მოწვეული კრებაზე, ამხანაგობამ ვერანაირი დოკუმენტით ვერ დაადასტურა, რომ მათ ნამდვილად დაცული ჰქონდათ კანონის მოთხოვნები და ამხანაგობის წევრი ლ--- მ-----ი მოწვეული ჰყავდათ კრებებზე სათანადო წესით. ამ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი მათ მხარეზე იყო და მათ უნდა ედასტურებინათ აღნიშნული გარემოება, რაც არ მომხდარა. უფრო მეტიც, თავად აღნიშნეს რომ ლ--- მ-----ის მოწვევა არც იყო საჭირო კრებაზე, რადგან ყველა ამხანაგობის წევრი მათ მხარეზე იყო და მისი ერთი ხმა არ იყო გადამწყვეტი.

სასამართლო გადაწყვეტილების ამავე გვერდზე მიუთითებს, რომ "კონკრეტულ შემთხვევაში არ არის გამოკვეთილი მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი მართალია, მოსარჩელის წარმომადგენელი ზეპირსიტყვიერად მიუთითებს, რომ კუთვნილ 79 კვ.მ ფართსა და რეალურად ათვისებულ ფართს შორის სხვაობა სწორედ ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ფართშია მოქცეული, მაგრამ სასამართლოში არ იქნა წარმოდგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება." აღსანიშნავია, რომ თავად სასამართლომ არ დააკმაყოფილა შუამდგომლობა ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ. ლ--- მ-----ის მეუღლემ ბ-----მა საკუთრება ამ იტალიურ ეზოში შეიძინა 2006 წლის 27 მაისს, ანუ კანონის ამოქმედებამდე. ოჯახი ცხოვრობდა და მოიხმარდა ყველა საერთო სარგებლობის ფართს და რატომ უნდა გადასცემოდა ეს ფართები ნ-----ეს. სარჩელში მითითებულია, რომ კრების ოქმების ბათილად ცნობით ფართები დაუბრუნდება ამხანაგობას, საიდანაც მოხდება ლ--- მ-----ის წილობრივი საკუთრების განსაზღვრა.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის

გადაწყვეტილება და სარჩელი უნდა დარჩეს განუხილველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში/განჩინებაში განმარტავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე. კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ - უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიური ხასიათის მატარებელია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა. საკასაციო სასამართლოს დიდმა პალატამ განმარტა: „...გარიგებების ბათილობა ფაქტობრივ წინაპირობად უნდა იქნეს მიჩნეული და არა დამოუკიდებელ მოთხოვნად. შესაბამისად, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში სწორედ აღსრულებითი სარჩელის განხილვის შედეგი და არა კონკრეტულ გარიგებათა ბათილად ცნობა მიეთითება, რადგან თავისთავად გარიგების ბათილად ცნობა არ იწვევს რაიმე იურიდიულ შედეგს, თუკი წმინდა სამართლებრივი თვალსაზრისით აღიარებითი სარჩელი არ იხილება“ (იხ.საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილების /საქმე # ას-664-635-2016/ დასკვნები 231-233-ე პუნქტებში და დიდი პალატის 2016 წლის 17 მარტის /საქმე # ას-121-117-2016/ განჩინების დასკვნები 55-56-ე პუნქტებში; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: #ას-937-887-2015, 10.11.2015წ.; # ას-17-14-2015, 01.07.2015წ.; # ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; # ას-773-730-2015, 08.09.2015წ.; # ას-181-174- 2016, 06.05.2016წ.; # ას-323-308-2016, 03.06.2016წ.; #ას-407-390-2016, 10.06.2016წ.; # ას-375-359-2016, 17.06.2016წ.).

აღსანიშნავია, რომ სარჩელის ინსტიტუტის საპროცესო კლასიფიკაცია შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ანალიზით და დოქტრინაში განვითარებული შეხედულებით. სარჩელთა ძირითად სახეებად გვევლინება მიკუთვნებითი, გარდაქმნითი და აღიარებითი სარჩელები. პირველი ორი ჯგუფის სარჩელების ძირითადი მახასიათებელი ნიშანი ისაა, რომ ამ ტიპის სარჩელებზე მიღებული გადაწყვეტილება რეალური, აღსრულებადი გადაწყვეტილებაა და ამიტომ მათ აღსრულებად სარჩელადაც მოიხსენიებენ. რაც შეეხება აღიარებით სარჩელს, ის ასევე დარღვეული, თუ სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის საპროცესო საშუალებაა, თუმცა, აღიარებითი სარჩელის მიმართ

საკანონმდებლო დათქმები განსხვავებულია. იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახურობდეს აღიარებითი სარჩელი. სსსკ-ის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს, კერძოდ: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, არ არის გამოკვეთილი მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი. მოსარჩელის წარმომადგენელი ზეპირსიტყვიერად მიუთითებს რომ კუთვნილ 79 კვ.მ. ფართსა და რეალურად ათვისებულ ფართს შორის სხვაობა სწორედ 6-ის სახელზე რეგისტრირებულ ფართშია მოქცეული, მაგრამ სასამართლოში არ იქნა წარმოდგენილი აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება. მხარე ასევე ვერ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ თავის დროზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს მის მეუღლეს სხვა ფართიც უნდა გადასცემოდა, ვიდრე რეალურად გადაცემული ორი ოთახია. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს თავად მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებაზე, რომ ფართის აზომვა მისი შეძენის დროს არ განუხორციელებიათ. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული ოქმები არ შეხება მის კუთვნილ ორ ოთახს (აღნიშნულს არც ერთი მხარე არ ხდის სადავოდ). რაც შეეხება სხვა ფართებს, მოსარჩელე ვერ ადასტურებს სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მის უფლებას სხვა ფართების მიმართ.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ აღძრული აღიარებითი სარჩელი არ იყო დასაშვები, რადგანაც ის არ პასუხობდა სსსკ-ის 178-ე მუხლის მოთხოვნებს. ამ ნორმის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელში უნდა ყოფილიყო აღნიშნული სსსკ-ის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული იურიდიული ინტერესი („სსსკ-ის 180-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარეობს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელი შემდეგი კრიტერიუმები: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა... (შდრ.სუსგ # ას-838-802-

2014, 19.03.2015წ.).

სააპელაციო პალატა ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 372-ე მუხლით და 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, რომლის თანახმადაც, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის შესახებ მოსამართლის განჩინება ჩაჰბარდება მოსარჩელეს, რომელსაც იმავდროულად უბრუნდება მის მიერ შეტანილი დოკუმენტები. თუ სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი გამოვლინდება ამ სარჩელის წარმოებაში მიღების შემდეგ, მაშინ იმის მიხედვით, თუ როგორია ეს საფუძველი, სასამართლო შეწყვეტს საქმისწარმოებას ან სარჩელს განუხილველად დატოვებს (ამ კოდექსის 272-ე და 275-ე მუხლები). მთავარი სხდომის დანიშვნამდე სარჩელის განუხილველად დატოვების შემთხვევაში, მოსარჩელეს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი, ხოლო საქმის მთავარ სხდომაზე განხილვისას სარჩელის განუხილველად დატოვების შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს არ დაუბრუნდება. პალატა განმარტავს, რომ მოხმობილი ნორმა მითითებითი ხასიათისაა და მასში ამავე კოდექსის 275-ე მუხლის წინაპირობების შემოწმებაზეა საუბარი, თუმცა, ეს უკანასკნელი ნორმაც არ შეიცავს სარჩელის განუხილველად დატოვების ამომწურავ ჩამონათვალს, რის გამოც, დასაშვებია საპროცესო ანალოგიის პრინციპის გამოყენება (სსსკ-ის მე-7 მუხლი) იმ შემთხვევისათვის, როდესაც იკვეთება სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის კანონით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევა (შდრ.სუსგ №ას-302-285-2017, 16 ივნისი, 2017 წელი; №ას-551-522-2015, 14 აგვისტო, 2015 წელი). (სუსგ #ას-91-91-2018)

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა თვლის, რომ ლ--- მ-----ის აღიარებითი სარჩელი მოპასუხეების მ--- ჩ---ისა და ბმა „მ-----ის“ მიმართ კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნით უნდა დარჩეს განუხილველი, იურიდიული ინტერესის არარსებობის გამო.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ლ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და ლ--- მ-----ის სარჩელი კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე დატოვებულ უნდა იქნეს განუხილველად.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მთავარი სხდომის დანიშვნამდე სარჩელის განუხილველად დატოვების შემთხვევაში, მოსარჩელეს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი, ხოლო საქმის მთავარ სხდომაზე განხილვისას სარჩელის განუხილველად დატოვების შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს არ დაუბრუნდება. ამდენად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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

1. ლ--- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და ლ--- მ-----ის სარჩელი კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე დატოვებულ იქნეს განუხილველად;
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ანა გოგიშვილი

მოსამართლეები:

ხათუნა არევაძე

ცისკარიძე

ეკატერინე