



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე N28/8009-18
წელი

18 ივნისი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: გელა ქირია
დავით ახალბედაშვილი**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) – მ-----;
წარმომადგენელი - ბ-----;

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) – გ-----, ბ-----;
წარმომადგენელი - გ----- ვ-----;

დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის

25 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.06.2017 წლის N2/15994-17 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მოსარჩელე მ----- წარმოადგენს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, კ-----ს N7-ში პირველ სართულზე მდებარე ბინა N10-ს მესაკუთრეს, უძრავი ქონების ს/კ. 0-----, ასევე ბინა N9-ის მესაკუთრეს უძრავი ქონების ს/კ. 0----- 18.06.2008 წლიდან. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ბინებთან ერთდ მითითებულია „თანასაკუთრება სამრეცხაო“ უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია 29.11.1996 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 10.02.1998 წლის ჩუქების ხელშეკრულება.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერების ასლები ს. ფ. 15-16. მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში. მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

2.2. 29.11.1996 წლის პრივატიზების ხელშეკრულებით მ----- პ-----ის ასულ ნ-----სონ დაიდო ე.წ. პრივატიზების ხელშეკრულება რითაც მოსარჩელეს საკუთრებაში გადაეცა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე მთელი საცხოვრებელი სახლის 21/460 წილი, საცხოვრებელი სახლი შედგება 2 სართულისაგან, საერთო სასარგებლო ფართით 689 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 26, საცხოვრებელი ფართი 460 კვ.მ. დამხმარე ფართი (სამზარეული 10 კვ.მ) 229 კვ.მ. ღია აივანი, ტუალეტი და ტელეფონი რჩება საერთო სარგებლობაში სამრეცხაოსთან ერთდ. პრივატიზაციის ხელშეკრულება დარეგისტრირებულია ტექინვენტარიზაციის ბიუროში 04.02.1997 წელს.

29.09.1992 წლის პრივატიზების ხელშეკრულებით პ----- ნ-----სონ დაიდო ე.წ. პრივატიზების ხელშეკრულება რითაც პ----- ნ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე 39 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ოროთახიანი ბინა, საერთო ფართით 43 კვ.მ. სარდაფი #10, ღია აივანი და სამრეცხაო რჩება საერთო სარგებლობაში. პრივატიზაციის ხელშეკრულება დარეგისტრირებულია ტექინვენტარიზაციის ბიუროში 22.10.1993 წელს.

პრივატიზების ხელშეკრულებებში სამრეცხაოს პრივატიზების შესახებ მითითებული არ არის.

საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ #02908 ცნობით პ----- ნ-----ის ოჯახის შემადგენლობაში 03.02.1993 წლისათვის ირიცხება პ----- ნ-----, ნ----- და ნ----- ნ-----. ცნობაზე გაკეთებული ხელმოწერით და ბეჭდით დამოწმებული წარწერით საერთო აქვთ მეზობლებს . . . საერთო სამრეცხაო.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს: პრივატიზების ხელშეკრულებების ასლები ს. ფ. 17-20. საცხოვრებელი პირობების შემოწმების ცნობის ასლი ს. ფ. 21. მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

2.3. მოპასუხე გ----- წარმოადგენს, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----ს N7-ში მდებარე 12.90 კვ.მ. სათავსოს - უძრავი ქონების ს/კ. 0----- და მე-2 სართულზე მდებარე 49.60 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონების ს/კ. 0-----, მესაკუთრეს 21.03.2003 წლიდან. უფლების დამდგენ დოკუმენტად საჯარო რეესტრის ამონაწერებში მითითებულია 23.08.2002 წლის სამკვიდრო მოწმობა.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერების ასლი ს. ფ. 22-23. საჯარო რეესტრის ცნობის ასლი ს. ფ. 42.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში. მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

2.4. 21.03.2003 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით მოპასუხე გ----- დ----- მ 23.08.2002 წლის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, კ-----ს ქ. N7 წილობრივი მონაწილეობა 20/460 კვ.მ. და დამხმარე ფართი 18 კვ.მ.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის ასლი ს. ფ. 119. სამკვიდრო მოწმობის ასლი ს. ფ. 34.

ცნობა დახასიათების ასლი ს. ფ. 33. მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში. მხარეები სადაოდ არ ხდიან.

2.5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს 05.04.2012 წლის კრების ოქმით მოპასუხე გ-----ს დაუდასტურდა 12.9 კვ.მ. დამხმარე ფართი, ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. კრების ოქმში მითითებულია, რომ წარმოდგენილ აზომვით ნახაზზე შპს „ს-----ს“ მიერ ასახული 12.9 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის გ----- დ-----ის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ აქვთ არანაირი პრეტენზია რათა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე გ----- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდეს თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. კრების ოქმში ასევე აღნიშნულია, რომ საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებული 18 კვ.მ. დამხმარე ფართი, რეალურად შეადგენს 12.9 კვ.მ.-ს.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

კრების ოქმის ასლი ს. ფ. 24-27.

შპს ს-----ს აზომვითი ნახაზების ასლები ს.ფ. 28-29. მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდია.

2.6. შპს „ს-----ს“ მიერ შესრულებული ორი აზომვითი ნახაზის მიხედვით აზომილ იქნა ქ. თბილისში, კ-----ს #7-ში გ-----ის ბინის შიდა აზომვითი ნახაზი მეორე სართული. აზომვის მიხედვით ფართი შედგება მისაღები 14.8 კვ.მ. სამზარეულო 5 კვ.მ. საძინებელი 6 კვ.მ. ჰოლი 17.9 კვ.მ. ღია აივანი 2.4 კვ.მ. WC 2.5 კვ.მ. კედლის კარადა 1 კვ.მ. (აზომვითი ნახაზის მიხედვით მისაღების და საძინებელის ფაზი შეადგენს 20.8 კვ.მ. ფართს).

მეორე აზომვითი ნახაზი შესრულებულია ქ. თბილისში, კ-----ს #7-ში გ-----ის და-----ის დამხმარე ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი პირველ სართულზე. აზომილ იქნა დამხმარე ფართი 12.9 კვ.მ.

შენობა ნაგებობის სართულებრივ გეგმაზე მოპასუხის მიერ მონიშნული ფართები კონფიგურაციულად ემთხვევა ამზომველის მიერ აზომილ ფართებს.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს: შპს ს-----ს აზომვითი ნახაზების ასლები ს.ფ. 28-29. სართულებრივი გეგმის ასლები ს. ფ. 30-31.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში. მხარეები სადაოდ არ ხდია.

2.7. მოსარჩელემ სასამართლოს გასაჩივრებული კრების ოქმის ბათილობის მოთხოვნით პირველად მიმართა 06.09.2013 წელს, რის განსახილველად მიღებაზეც ეთქვა უარი 11.09.2013 წელს, ხოლო განმეორებით მიმართა 19.06.2017 წელს.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

განჩინების ასლი ს.ფ. 121-123. სარჩელი ს. ფ. 1.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში. მხარეები სადაოდ არ ხდია.

2.8. მანანა ნ-----მ თანხმობა განაცხადა წერილობით რათა გ-----ის მიერ პრივატიზებულ იქნეს ყოფილი საერთო დამხმარე სამრეცხაო. მოსარჩელე არ უარყოფს და სადაოს არ ხდის განცხადებაზე ხელის მოწერის ფაქტს. განცხადება არ არის დათარიღებული. მხარეების განცხადების შედგენის განსხვავებულ თარიღებს ასახელებენ 1990-1992 წლებს და 2002 წელს.

მეორე განცხადებით გ. პოპოვი მოსარჩელის არარეგისტრირებული მეუღლე თანხმობას აცხადებს ყოფილი სამრეცხაო გადაეცეს ლ. ფ. დ-----ს. განცხადება დათარიღებულია 29.02.1992 წლით.

სასამართლოს დასკვნა ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

განცხადების ასლები ს. ფ. 128-129.

მხარეთა ახსნა-განმარტება სხდომის ოქმში.

მხარეები სადაოდ არ ხდინან.

პირველი ინსტანციის სასამართლო მოცემულ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.9. პირველი ინსტანციის სასამართლო არ მიუთითებს სადავო ფაქტობრივ გარემოებებზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი (რეგულირების სფერო) და მე-2 მუხლების (კანონის მიზანი) შესაბამისად ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობის და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს და კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა განმარტებულია, როგორც მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 4.1. მუხლის შესაბამისად, 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 მიხედვით 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 5.1. მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის კესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის "კ" პუნქტით მესაკუთრე – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე.

ამავე კანონის 5.2 მუხლით საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

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.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსი აგებულია დისპოზიციურობის პრინციპზე. მოსარჩელე აყენებს სასარჩელო მოთხოვნას და თვითონვე განსაზღვრავს მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე აცხადებს, რომ მისი საკუთრების უფლება შეილახა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმით და მას საკუთრების უფლება წაერთვა იმის გამო, რომ მოპასუხემ ამ ოქმის საფუძველზე საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში. აღნიშნული

ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელის მხარეზეა. კერძოდ, მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ სადაო უძრავი ქონება 12.9 კვ.მ. სათავსო, რომლის დარეგისტრირებაც მოხდა საჯარო რეესტრში მოპასუხის მიერ წარმოადგენს მის საკუთრებას, რაც საქმის მასალებით არ დასტურდება.

მოსარჩელემ იმის დამადასტურებლად, რომ აღნიშნული სადავო ფართი მის საკუთრებას წარმოადგენდა წარმოადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომელშიც მითითებულია თანასაკუთრება სამრეცხაო, რომელიც ეყრდნობა ნასყიდობის და ჩუქების ხელშეკრულებებს, ხოლო ეს უკანასკნელები ბინის პრივატიზების ხელშეკრულებებს, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელის და მისი წინამორბედის სახელზე ბინების პრივატიზებისას არ მომხდარა ე.წ. საერთო სამრეცხაოს პრივატიზება - ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა არამედ იგი დარჩა საერთო სარგებლობაში რაც განსხვავდება საკუთრების უფლებისაგან ამდენად სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერებში დაფიქსირებული ჩანაწერი თანასაკუთრება სამრეცხაო არ წარმოშობს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას ე.წ. სამრეცხაოზე. რაც შეეხება მოპასუხეს, საქმის მასალებით დგინდება, რომ მას საკუთრების უფლება 2003 წლიდან აქვს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიღებული და არა ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე და მას საკუთრების უფლებით მიღებული აქვს როგორც საცხოვრებელი ფართი ასევე 18 კვ.მ. დამხმარე ფართი.

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონეა დადგინდეს თუ სად მდებარეობს მოპასუხის მიერ მემკვიდრეობით საკუთრებაში მიღებული დამხმარე ფართი. გასაჩივრებული კრების ოქმთან ერთად მოსარჩელის მიერ უფლების რეგისტრაციისათვის წარდგენილ იქნა ასევე აზომვითი ნახაზები და სართულგებრივი გეგმა, რომლითაც დამხმარე ფართი მონიშნული და აზომილია პირველ სართულზე, ხოლო მოსარჩელის საცხოვრებელი ფართი მეორე სართულზე. გასაჩივრებულ კრების ოქმში მითითებულია, რომ მოსარჩელის სახელზე მეორე სართულზე რეგისტრირებული ფართიდან 18 კვ.მ. დამხმარე ფართი რეალურად შეადგენს 12.9 კვ.მ-ს. სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხის მიერ სამკვიდრო მოწმობით მიღებულ იქნა 20 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, რომელშიც იმ დროს მოქმედი აზომვის წესების შესაბამისად ფართში არ შედიოდა სამზარეულო, ჰოლი, აბაზანა-ტუალეტი და აივნები შესაბამისად თუ აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას გავითვალისწინებთ მოსარჩელის საცხოვრებელი ფართი 20 კვ.მ. შედგებოდა აზომილი მისაღებისა და საძინებელის ფართების ფამისაგან რომელიც აზომვით 20.8 კვ.მ-ს შეადგენდა აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას ასევე ადასტურებს სართულგებრივი გეგმა ნახაზი ს. ფ. 31, რომელზეც დატანილი არ არის ჰოლი ფართდ. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხის მიერ დარეგისტრირებული 12.9 კვ.მ. დამხმარე ფართის საჯარო რეესტრის ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული არ არის გასაჩივრებული ბინათმესაკუთრეთ

ამხანაგობის კრების ოქმი, რაც იმით არის განპირობებული, რომ მოსარჩელეს საკუთრების უფლება აღნიშნულ ფართზე რომელიც საჯარო რეესტრის ამონაწერში მოხსენიებულია როგორც სათავსო გასაჩივრებული ბინათმესაკუთრეთ ამხანაგობის კრების ოქმის გარეშეც რეგისტრირებული ქონდა 2003 წლიდან, ხოლო ბინათმესაკუთრეთ ამხანაგობის გასაჩივრებული კრების ოქმი საჯარო რეესტრის მიერ მოთხოვნილ იქნა იმ მიზნით, რომ განსაზღვრულიყო მოპასუხის საკუთრების ადგილმდებარეობა ბმა-ს მიერ, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ და წარმომშობ დოკუმენტს, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ამონაწერიც, რომელშიც უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია არა კრების ოქმი, არამედ 23.08.2002 წლის სამკვიდრო მოწმობა, შესაბამისად, თუნდაც მოხდეს აღნიშნული კრების ოქმის ბათილად ცნობა მოსარჩელე ვერ მიიღებს სამართლებრივ შედეგს.

საქართველოს 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.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოსარჩელის მიერ დაყენებული აღიარებითი სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ კრებაზე მიღებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შემთხვევაში მოსარჩელეს არ გააჩნია განსახილველი დავის დასაბუთებული და საფუძვლიანი იურიდიული ინტერესი.

აღიარებითი სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა, რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს. მხარემ უნდა დაასაბუთოს ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი იმ შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს.

იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი, რაც იმას ნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების პირობებში იურიდიული ინტერესი მიღწევადი და განხორციელებადი უნდა იყოს, თანაც, ისე, რომ აღნიშნული მიზნის მიღწევას დამოუკიდებელი მიკუთვნებითი სარჩელის აღძვრა არ უნდა სჭირდებოდეს. ერთია, მოსარჩელის სურვილი, ხოლო მეორე კი - სარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, რომელთა ერთმანეთთან გაიგივება არ შეიძლება. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 12 ნოემბრის №ას-1261-1190-2012 გადაწყვეტილება). მოსარჩელემ სარჩელში არც ფორმალური თვალსაზრისით არ აღნიშნა დავის იურიდიული ინტერესი და

არც რეალურად არ მიუთითა სარჩელის დაკმაყოფილებით რა უფლება იქნება დაცული და რა გარდაუვალი დადებითი შედეგი მოჰყვება მას.

სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ სასარჩელო წესით მოთხოვნა მიღწევადი, ხოლო უფლება რეალიზებადია. იმ შემთხვევაში, თუ სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად იურიდიული ინტერესი ვერ მიიღწევა ან მისი მიღწევა სხვა უცნობ მოვლენაზე ან მესამე პირის ნებაზეა დამოკიდებული, ასეთ შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესი ნამდვილი არ არის. იურიდიული ინტერესი ნამდვილი არ არის მაშინაც, როდესაც მიუხედავად მოსარჩელისათვის სასარჩელო წარმოებით დამდგარი იურიდიული შედეგისა, აღნიშნული შედეგი, მიუხედავად სასამართლო გადაწყვეტილებისა, ცვლილებას განიცდის ლეგიტიმურად, მესამე პირთა შეთანხმებისა თუ სხვა ორგანოთა გადაწყვეტილების საფუძველზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ზემო აღნიშნულის გარდა სასამართლომ განმარტა, რომ სარჩელი არის თუ არა ხანდაზმული ამ ფაქტობრივ გარემოებას საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს, ვინაიდან მოსარჩელეს აღიარებით სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია.

3. საპეკლაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ სადავო ქონება 12.9 კვ.მ. სათავსო და მითითებული თანასაკუთრების ობიექტი „სამრეცხაო“ ერთი და იგივე უფლების ობიექტია. აპელანტის განმარტებით, ეს მსჯელობა დაუსაბუთებელია, მხარის მიერ საქმეზე წარმოდგენილი იქნა შესაგებელი, თუმცა არცერთი გარემოება არ ყოფილა სადავოდ გამხდარი, პირიქით საქმის ზეპირი განხილვის შედეგად და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურდა, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე ერთიდაიგივე ფართზე საუბრობენ, რომელზეც არის ორი უფლების რეგისტრაცია როგორც თანასაკუთრება და როგორც ინდივიდუალური საკუთრება.

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ მართალია მოსარჩელის სასარგებლოდ არსებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია ფართი „სამრეცხაო“ თანასაკუთრება და ეს უფლება

რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ეს არ წარმოუშობს მოსარჩელე მხარეს საკუთრების უფლებას საკუთრების ამ ობიექტზე, თუმცა ვერ ასაბუთებს აღნიშნულს.

დაუსაბუთებელია ასევე სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოპასუხეს საკუთრების უფლება მიღებული აქვს 2003 წელს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე და არა ამხანაგობის კრები ოქმის საფუძველზე და მას საკუთრება აქვს როგორც 18 კვ.მ. ფართზე, ასევე 12.9 კვ.მ. ფართზე დამხმარე სტატუსით პირველ სართულზე. აპელანტის მითითებით, გაუგებარია ამგვარ მსჯელობაზე გადასვლა იმ მოცემულობაში, როდესაც მოპასუხის სასარგებლოდ არსებულ ყველა უფლების დამდგენ დოკუმენტში: სამკვიდრო მოწმობა, ცნობა-დახასიათება, პრივატიზების ხელშეკრულება, მითითებულია, რომ სამკვიდრო ქონება მოიცავდა საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე კონკრეტულ ფართს (ოთახებს), ხოლო სადავო კრების ოქმით მოხდა მითითება იმის, რომ თითქოს რეგისტრირებული ფართი მე-2 სართულზე 18 კვ.მ. რეალურად ყოფილა პირველ სართულზე 12.9 კვ.მ. დამხმარე ფართი, რაც თავად მოპასუხემ არ უარყო, რომ არის სამრეცხაო, ხოლო უფლების დამდგენი დოკუმენტებით, დამხმარე ფართი, ზოგადად მემკვიდრეობის უფლებით მოპასუხეს არ მიუღია, ხოლო კრების ოქმის ეს შინაარსი მაშინ უნდა ნიშნავდეს, რომ 18 კვ.მ. ფართის ოთახი მე-2 სართულზე არ არსებობს, თუმცა მხარის სასარგებლოდ ამ უფლებაზე ასევე არსებობს საკუთრების რეგისტრაცია მე-2 სართულზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღების 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამავე 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 საქმეზე.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს, წარმოდგენილი საქმის მასალების შესწავლის, სადავო საკითხების თაობაზე მხარეთა მოსაზრებების

გაცნობის და საქმის ზეპირი განხილვის შედეგად მიაჩნია, რომ ამ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე;

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. მოსარჩელეზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, კ- -----ს N7-ში პირველ სართულზე მდებარე ბინა N10, ფართი - 88.22 კვ.მ. (ს.კ. 0-----), ამავე მისამართზე 18.06.2008 წლიდან მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია პირველ სართულზე მდებარე ბინა N9, ფართი - 12.16 კვ.მ. (ს.კ.0-----).

საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად საკუთრების განყოფილებაში გარდა ზემოთ მითითებული ბინებისა, ასევე მითითებულია - თანასაკუთრება - სამრეცხაო (იხ. ტ.1, ს.ფ. 15-16).

საქმის მასალებში წარმოდგენილი 1992 წლის და 1996 წლის პრივატიზების ხელშეკრულებების თანახმად, ე.წ. სამრეცხაო დარჩა საერთო სარგებლობაში (იხ. ტ.1, ს.ფ. 17-20)

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონების მდებარე - ქ. თბილისი, კ-----ს N7, სართული - 2, ფართი 49.60 კვ.მ. (ს.კ 0-----) მესაკუთრეს 21.03.2003 წლიდან წარმოადგენს მოპასუხე გ-----, ამავე მისამართზე მდებარე სათავსოს, ფართით - 12.90 კვ.მ (ს.კ 0-----) მესაკუთრეს ასევე წარმოადგენს გ-----. მითითებულ ორივე უძრავ ქონებაზე, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია სამკვიდრო მოწმობა გაფორმებული 2002 წლის 23 აგვისტოს (იხ. ტ.1, ს.ფ. 22-23);

4.2. 21.03.2003 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით, მოპასუხემ 23.08.2002 წლის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, კ-----ს ქ. N7, წილობრივი მონაწილეობა - 20/460 კვ.მ. და დამხმარე ფართი 18 კვ.მ. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 33-34; 119)

4.3. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს 2012 წლის 05 აპრილის კრების ოქმი, რომლითაც დადასტურდა ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა N7-ში, ამხანაგობის წევრის გ----- დ-----ის მიერ 12.9 კვ.მ. ფართის, როგორც დამხმარე ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, თანახმად შპს „ს-----ს“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზისა.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო კრების ოქმი საფუძვლად დაედო

საკუთრების უფლების რეგისტრაციას იმ უძრავ ქონებაზე, რომელიც მანამდე უკვე იყო რეგისტრირებული, როგორც თანასაკუთრების ობიექტი, მათ შორის როგორც მოსარჩელის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არ არსებობის შესახებ.

საქართველოს 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 ოქმის ბათილობა 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. სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული იურიდიული ინტერესი მნიშვნელოვანი სამართლებრივი მოვლენაა. ასეთი ინტერესის არსებობა ყოველთვის გულისხმობს, რომ მხარე გარკვეულ მნიშვნელობას ანიჭებს ინტერესის ობიექტს. თუმცა, გასათვალისწინებელია, რომ იურიდიული ინტერესი არ განისაზღვრება მხოლოდ პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით, ანუ მხოლოდ მისი სურვილით, არამედ, აუცილებელია მისი ობიექტური მხარეც. ობიექტური თვალსაზრისით, ინტერესი მოიცავს შედეგებს, რომელიც საზოგადოებრივი ცხოვრების სხვადასხვა სფეროში არსებობს. აღნიშნული შედეგები აუცილებლად განსაზღვრული უნდა იყოს სამართლის ნორმებით. სწორედ შედეგების ამგვარი სამართლებრივი დაცვა განაპირობებს ინტერესების იურიდიულ ბუნებას. ამდენად, იურიდიული ინტერესების მიღწევადობის აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის გარემოება, თუ სამართლებრივად რამდენად დაცულია შედეგები, რომელთა დადგომაც სურს მოსარჩელეს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ს“ 2012 წლის 5 აპრილის კრების ოქმი, ვინაიდან სწორედ მითითებული კრების ოქმი დაედო საფუძვლად სადავო

დამხმარე ფართის მოპასუხის სახელზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას. შესაბამისად, მოსარჩელის განმარტებით იურიდიული ინტერესი სახეზეა.

დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს 05.04.2012 წლის კრების ოქმის თანახმად, კრება მოწვეული იქნა ამხანაგობის წევრის გ----- დ-----ის მიერ 12.9 კვ.მ. დამხმარე ფართის მდებარე - კ-----ს ქ. N7, ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დასადასტურებლად.

კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობამ დაადასტურა, რომ წარმოდგენილ აზომვით ნახაზზე შპს „ს-----“ ასახული 12.9 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის გ----- დ-----ის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ამხანაგობის წევრებს არ აქვთ არანაირი პრეტენზია, რათა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე გ----- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდეს თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

კრების ოქმში ასევე აღნიშნულია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 18 კვ.მ. დამხმარე ფართი, რეალურად შეადგენს 12.9 კვ.მ.-ს. (იხ. ტ.1, ს.ფ. 24-27)

პალატა მიუთითებს, რომ ამხანაგობის თითოეულ წევრს გააჩნია დასაბუთებული იურიდიული ინტერესი იმ საკითხის მიმართ თუ როგორ განხორციელდება საერთო საკუთრების განკარგვა, რადგან ამხანაგობის თითოეულ წევრს, როგორც თანამესაკუთრეს, აქვს მისი თანაზიარი წილი საერთო საკუთრებაში და საერთო საკუთრების განკარგვით მცირდება მისი წილიც, რის მიმართაც მას შეუძლებელია არ ჰქონდეს იურიდიული ინტერესი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას პირველი ინსტანციის სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ და წარმომშობ დოკუმენტს, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

სააპელაციო პალატა არ იზიარებს მითითებულ შეფასებას და ყურადღებას გაამახვილებს სადავო კრების ოქმის შინაარსზე, რომლითაც მოხდა დადასტურება, რომ აზომვით ნახაზზე ასახული 12.9 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს მოპასუხის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს. მნიშვნელოვანია, რომ ამავე კრებამ განსაზღვრა და დადგენილად ჩათვალა ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა რეალური ფართისა და რეგისტრირებული ფართის შესაბამისობის საკითხი, კერძოდ, სადავო კრების ოქმში მიეთითა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 18 კვ.მ. დამხმარე ფართი, რეალურად შეადგენს 12.9 კვ.მ.-ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მართალია სადავო ფართზე, მოპასუხის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, წარმოადგენს სამკვიდრო მოწმობა, მიუხედავად ამისა

დგინდება, რომ სადავო კრებაზე, რომელზეც მოწვეული არ ყოფილა და შესაბამისად მონაწილეობა არ მიუღია მოსარჩელეს, გადაწყდა ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხი, როგორიცაა ფართის ინდივიდუალიზაცია, რასაც შემდგომში მოჰყვა ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასვლა. კერძოდ, მოხდა ფართის იდენტიფიკაცია მიეთითა, რომ სადავო ფართი მდებარეობს პირველ სართულზე და იგი ნაცვლად რეგისტრირებული 18 კვ.მ.-სა არის 12.9 კვ.მ. ამდენად, უდავოა, რომ აღნიშნულმა გადაწყვეტილებამ, უშუალო ზეგავლენა იქონია მოსარჩელის უფლებებზე, კერძოდ, მის საკუთრების უფლებაზე.

4.4. პალატა აღნიშნავს, რომ სასამართლო საქმეს იხილავს მხარეთა თანასწორობის პრინციპის დაცვით, რაც გულისხმობს, რომ დაუშვებელია საპროცესო სამართლებრივი მექანიზმის გამოყენება იმგვარად, რომ ერთი მხარის უფლების დასაცავად დაუშვებლად იქნეს ხელყოფილი მეორე მხარის უფლებები. ეს კი ნიშნავს იმას, რომ დაცული იყოს სამართლიანი ბალანსი მოსარჩელის უფლებას, განიხილოს მისი საქმე სასამართლომ და მოპასუხის უფლებას შორის, ჯეროვნად იყოს ინფორმირებული მის წინააღმდეგ გამართულ სასამართლო სამართალწარმოების თაობაზე. პალატა აქვე განმარტავს, რომ კანონმდებლობა ყოველ მხარეს მეორე მხარის ინტერესების დაცვის მიზნით აკისრებს გარკვეულ ვალდებულებებს, ასე, მოსარჩელე ვალდებულია სარჩელში აღინიშნოს მოპასუხის სახელი, გვარი საცხოვრებელი ადგილი და ა.შ. ხოლო მოპასუხე ვალდებულია სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტების ასლების მიღების შემდეგ, სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წარუდგინოს სასამართლოს თავისი პასუხი (შესაგებელი) სარჩელზე. მითითებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა ვალდებულების დამრღვევი პირის მიმართ იწვევს უარყოფით შედეგს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 201-ე მუხლის მიხედვით, მოპასუხეს მინიჭებული აქვს უფლება სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტების ასლების მიღების შემდეგ, სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წარუდგინოს სასამართლოს თავისი პასუხი (შესაგებელი) სარჩელზე და მასში დასმულ საკითხებზე, აგრეთვე თავისი მოსაზრებები სარჩელისათვის დართული დოკუმენტების შესახებ. ამასთან, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, კი, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს

შესაბამისი არგუმენტაციით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს. საქართველოს უზენაესი სასამართლო დიდმა პალატამ მითითებულ საკითხთან მიმართებაში გააკეთა შემდეგი განმარტება: „სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას, ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად ითვლება. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილი ნათელი დადასტურებაა იმისა, რომ მოპასუხე ვალდებულია, საქმის მომზადების მიზნით აქტიურად იმოქმედოს, რაც, უპირველესად, სასამართლოსათვის სარჩელზე მისი წერილობითი მოსაზრებების წარდგენაში გამოიხატება. მოპასუხის მიერ ამ უფლების განუხორციელებლობა, სსსკ-ის 206-ე მუხლის შესაბამისად, ართმევს მას უფლებას, შეასრულოს ასეთი მოქმედება ამ საქმის არსებითად განხილვის დროს (ანუ, სასამართლოს სხდომაზე მხარისაგან მტკიცებულების მიღება აღარ ხდება)“. (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-664-635-2016).

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დგინდება, რომ მოპასუხეებს მ----- ნ-----ის სარჩელი თანდართული მასალებით ჩაბარდათ კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამასთან, გ-----მ სასამართლოს მიერ დადგენილ ვადაში თავისი პასუხი (შესაგებელი) სარჩელზე მართალია წარმოადგინა, თუმცა შესაგებელში არ იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებაზე. შესაგებელში მხოლოდ მითითებული იყო რომ მოპასუხე არ ეთანხმებოდა სარჩელში ასახულ ფაქტობრივ გარემოებებს. ამდენად, აპელანტმა (მოპასუხემ) ფაქტობრივად დაკარგა უფლება ახალი ფაქტობრივი გარემოებების მითითებით სადავოდ გაეხადა სარჩელში მითითებული გარემოებები. მოცემულიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლოს დადგენილად უნდა მიეჩნია, ფაქტობრივი გარემოება, რომ გ----- დ-----ის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 18 კვ.მ. დამხმარე ფართი და სადავო 12.9 კვ.მ. ფართი განსხვავებული ფართებია.

4.5. პალატა მიუთითებს, რომ ამხანაგობის კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას და უნდა შეესაბამებოდეს, როგორც ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე დაცული უნდა იყოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მოთხოვნები. მოცემულ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანი იყო იმის დადგენა საჭირო იყო თუ არა გადაწყვეტილების მისაღებად ამხანაგობის წევრთა მიერ ნების გამოვლენა და ჰქონდა თუ არა ასეთი ნების გამოვლენას ადგილი.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეებს უფლებებთან ერთად ეკისრებათ ფაქტების მითითებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულება, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბამუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2012 წლის 5 აპრილის ბმა „კ-----ს“ წევრთა კრება მოწვეული არ ყოფილა კანონით დადგენილი წესით, მისთვის ცნობილი არ იყო კრების თაობაზე და შესაბამისად მასში მონაწილეობა არ მიუღია. საქმის მასალებით დგინდება, რომ მოპასუხეთა მხრიდან, აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ რაიმე მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა და მითითებული გარემოება არც შესაგებლით არ გამხდარა სადავო.

4.5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილის შესაბამისად, საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად. მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) შეიძლება იყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრება.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრულია პირველ ნაწილში მითითებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების ინდივიდუალურ საკუთრებაში მიღების წესი, კერძოდ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფების, სხვენების და ა.შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ, რაც ინდივიდუალურ საკუთრების უფლებით აღრიცხვის საფუძველია.

ასევე გასათვალისწინებელია ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, იმისათვის, რომ ამხანაგობის კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (მრავალმხრივი გარიგება) ჩაითვალოს დადებულიად, ერთ შემთხვევაში საკმარისია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების ხმების 2/3-ი, ხოლო მეორე შემთხვევაში კი – საჭიროა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება. ორივე შემთხვევაში აუცილებელია, ამხანაგობის ყველა წევრს ეცნობოს კრების ჩატარების თაობაზე. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ იმ გადაწყვეტილების მიღებისათვის, რომლისთვისაც საკმარისია ამხანაგობის წევრთა 2/3 (განსხვავებით კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა), მოქმედებს პრეზუმფცია, რომლის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ გამოვლენილი ნება საკმარისია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობის ყველა წევრი იყო გაფრთხილებული კრების თაობაზე და მოწვეული იყვნენ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნათა დაცვით.

ამდენად, იმისთვის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონება, ან სამეურნეო სათავსები გადაეცეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს, საჭიროა მხოლოდ ერთი პირობა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი პროცედურის შესაბამისად მოწვეულ კრებაზე შესაბამისი რაოდენობის ამხანაგობის წევრებმა გამოხატონ ნება აღნიშნულის შესახებ.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების შედეგად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

წევრთა საერთო ქონების ფართობის ცვლილებების შემთხვევაში უნდა მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა წილების გადაანგარიშება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იმ წევრის (წევრთა) ხარჯზე, რომელსაც (რომლებსაც) ფართობის ცვლილების შედეგად გაეზარდა წილი, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმდებიან.

ამავე კანონის 27-ე მუხლის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 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 მე-7 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია გაეცნოს ოქმს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ს“ 05.04.2012წ. კრება არ ყოფილა მოწვეული „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, გარდა ამისა კრების ოქმი არ შეესაბამება ამხანაგობის წევრის (მოსარჩელე) ნებას, რაც პალატის შეფასებით, მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომლის დადების ერთ-ერთ აუცილებელ მოთხოვნას წარმოადგენს ამხანაგობის წევრთა მიერ ნების გამოვლენა. აღნიშნული გარიგებისათვის დამახასიათებელია ზოგადად გარიგებისათვის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი) დადგენილი წესები იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რაც განსაზღვრულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც

არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და ზემოთ მოხმობილი ნორმების საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა სადავო ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.7. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, კერძოდ, ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----“-ს 2012 წლის 5 აპრილის კრების ოქმი, რომლითაც დადასტურდა ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა N7-ში, ამხანაგობის წევრის გ----- დ-----ის მიერ 12.9 კვ.მ. ფართის, როგორც დამხმარე ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, თანახმად, შპს „ს-----ს“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზისა და გაუქმდეს მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად ასკვნის, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, მ----- ნ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების

განაწილებასაც.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელზე გადახდილია სახ. ბაჟი 100 ლარის ოდენობით (იხ. ტ.1, ს.ფ. 35-36), ხოლო სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია ბაჟი 150 ლარის ოდენობით (იხ. ტ.2)

ვინაიდან, სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახ. ბაჟის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება:
3. მ----- ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----“-ს 2012 წლის 5 აპრილის კრების ოქმი, რომლითაც დადასტურდა ქ. თბილისში, კ-----ს ქუჩა N7-ში, ამხანაგობის წევრის გ----- დ-----ის მიერ 12.9 კვ.მ. ფართის, როგორც დამხმარე ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, თანახმად, შპს „ს-----ს“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზისა და გაუქმდეს მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი.
5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----“-ს და გ-----ს მ----- ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის, ასევე სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის ანაზღაურება.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);

7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), 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
გვარამია**

ლევან

**მოსამართლეები:
ახალბედაშვილი**

დავით

ქირია

ბელა