



გადაწყვეტილი

ბა

საქართველოს სახელით

1- აპრილი, 20-9 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივა-ი ა-ნა ხვედელია-ი

მოსარჩელე - ხათ-----ი.

მოპასუხე - ზუ-----ი.

წარმომადგენელი - გი-----ე.

მოპასუხეები - ნა-----ი, ირ-----ე, მა-----ი, სუ-----ე,
ქე-----ი, ნი-----ი, ნა-----ი, ლე-----ი, მა-----ე, სო-----ი.

დავის საგა-ი - კრების ოქმის ბა---ლად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ბა---ლად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა „ფა-----“-ის 20-8 წლის 2----- კრების ოქმი №-, რომლითაც ამხა-აგობის წევრს ზუ-----ს დაუდასტურდა 1-,18 კვ. მეტრი შენობა №----ის (ავტოფარეხი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

მოსარჩელის გა-მარტებით ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა „ფა-----“-ის 20-8 წლის 2----- №- კრების ოქმი, რომლითაც ამხა-აგობის წევრს ზუ-----ს დაუდასტურდა 1-,18 კვ. მეტრი ავტოფარეხის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, არის უკა-ონო. გარდა იმისა, რომ ამხა-აგობის კრება არ

ჩატარებულა, ამასთა- გასაჩივრებული ოქმით გა-იკარგა ამხა-აგობის საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და შესაბამისად საჭირო იყო ამხა-აგობის ყველა წევრის - მათ შორის მოსარჩელის თა-ხმობა. იმ შემთხვევაში თუ ბა---ლად იქნება ცნობილი სადაო ოქმი, აღდგება მოსარჩელის უფლება საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე. არსებობს წინაპირობები, რომ უახლოეს მომავალში მოხდება ავარიული სახლის დემონტაჟი ინვესტორის მიერ. შესაბამისად საერთო სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის გასხვისება იწვევს მოსარჩელის, როგორც ამხა-აგობის წევრის წილის შემცირებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ზუ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყო---ლებაზე. მოპასუხის გა-მარტებით ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა „ფა-----“-ის 20-8 წლის 2----- №-კრების ოქმი, არ საჭიროებდა მოსარჩელე ხა-----ის თა-ხმობას, ვინაიდა- იგი არ წარმოადგენს ამხა-აგობის წევრს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის გადაწყვეტილებით დადასტურებულია, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებული ბინა შედგებოდა მხოლოდ 59,60 კვ. მეტრისაგა- და ამჟამად მისი საკუთრების უფლება გაუქმებულია. მართალია სარეგისტრაციო სამსახურში მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული რჩება 22,43 კვ. მეტრი, მაგრამ ასეთი ფართი რეალუ---დ არ არსებობს. ამასთა- მოსარჩელეს ამხა-აგობის კრების ოქმის ბა---ლად ცნობის მიმართ არ აქვს იურიდიული ინტერესი, რადგა- უძრავ ქონებაზე, რომელიც გა-იკარგა სადაო კრების ოქმით, მოსარჩელეს არ აქვს არა-აირი უფლება.

2.2. მოპასუხეებმა ირ-----ემ, ნა-----მა, ლე-----მა, მა-----ემ, მა-----მა, სუ-----ემ, ნი-----მა, სო-----მა და ნა-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს.

სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და გა-მარტეს, რომ კრება ჩატარდა და მასზედ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ავტოფარეხი საკუთრების უფლებით დაერეგისტრირებინა ზუ-----ს, ვინაიდა- იგი წლებია მის მფლობელობაში არის. მოპასუხეთა გა-მარტებით ამხა-აგობის წევრებმა, რომლებიც არ ესწრებოდნენ კრებას, მოგვია-ებით თავია-თი ხელმოწერით დაადასტურებს თა-ხმობა ზუ-----ისათვის ავტოფარეხის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, შუშაბა-დი, სართული 1, ფართი 1- კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0-.0-.0-.-,

საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ. 106-1-0);

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, სარდაფი №--, ფართი 74,39 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლე-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ. 106-1-0);

3.1.3. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, სარდაფი, ფართი 74,15 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ცი-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ. 106-1-0);

3.1.4. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, სარდაფი, ფართი 10 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ირ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.5. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, სარდაფი, ფართი 4 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზუ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.6. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა №--, ფართი 141,62 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-2, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სო-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.7. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ნახევარსარდაფი, სადარბაზო 1, ფართი 15,21 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.5-2, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სუ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.8. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა №-, ფართი 98,40 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-6, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ირ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.9. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა №--, ფართი 104,93 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-2, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ცი-----ის სახელზე და 20-5 წლის 26 ოქტომბერს აღირიცხა მა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ. 106-1-0);

3.1.10. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა №--, ფართი 38,66 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-1, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქე-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.1- დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, სართული 3, ბინა №-, ფართი 1-9,22 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სუ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.1- დადგენილია, რომ ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა N-, ფართი 37 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-8, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.13. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა №-, ფართი 65 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-7, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.14. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, სართული 1, ბინა №-, ფართი 17,50 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-5, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.15. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა №-, ფართი 25,15 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-4, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლე-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.16. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა №-, ფართი 160 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-3, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზუ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.17. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქუჩა №--, ბინა №-, ფართი 66,35 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.14.1-.0--.0--.0-.5-3, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ.106-1-0);

3.1.18. დადგენილია, რომ 20-- წლის 28-----ს მდგომარეობით უძრავი ნივთი მდებარე ფა-----ს ქუჩა №--, სართული 1, ბინა №-, საკადასტრო კოდი 0-.14.1-.0--.0--.0-.00-, ფართი 76 კვ. მეტრი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ხა-----ის და იზ----- სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ. 102-103);

3.1.19. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ფა-----ს ქუჩა №--, სართული 1, ბინა №-, საკადასტრო კოდი 0-.14.1-.0--.0--.0-.00-, ფართი 58,5 კვ. მეტრი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ხა-----ის სახელზე, ხოლო ამავე კოდით რეგისტრირებულ ამავე ბინის 17,50 კვ. მეტრზე ხა-----ის საკუთრების უფლება გაუქმებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან- 20-1 წლის 18 თებერვლის მდგომარეობით (ს.ფ. 18-19);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან- 20-2 წლის 23 აპრილის მდგომარეობით (ს.ფ. 104-105);

3.1.20. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის №-/5-----4 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნა-----ის და ირ-----ის სარჩელი მოპასუხე ხა-----ის მიმართ. ნა-----ს მოპასუხე ხა-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 13660,6 აშშ დოლარის გადახდა და ამ თა-ხის გადახდის სა-აცვლოდ ხა-----ს შეუწყდა სარგებლობის უფლება №- ბინაზე, საკადასტრო კოდით 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-5, მდებარე თბილისი, ფა-----ს ქ. №--, ფართით 17,5 კვ. მეტრი (ექსპერტიზის ფარგლებში წარმოებული აზომვის შედეგად 17,77 კვ. მეტრი.

ამავე გადაწყვეტილებით ირ-----ეს მოპასუხე ხა-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 27630 აშშ დოლარის გადახდა და ამ თა-ხის გადახდის სა-აცვლოდ ხა-----ს შეუწყდა სარგებლობის უფლება ირ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 98,40 კვ. მეტრი ფართის მქონე №- ბინიდან- (საკადასტრო კოდით 0-.14.1-.0--.0--.0-.0-6), 35,94 კვ. მეტრი ფართის მქონე საცხოვრებელ სადგომზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის №-/5-----4 გადაწყვეტილება შესულია კა-ონიერ ძალაში და მასზედ გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის №-/5-----4 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 40-45);
- №-/5-----4 სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 49);

3.1.21. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 2-----ს გადაწყვეტილებით ბა---ლად იქნა ცნობილი ნოტარიუსს ციუ-----ს მიერ 20-4 წლის 21 ია-ვარს გაცემული სა-ოტარო აქტი (რეგისტრაციის ნომერი N1----) საკუთრების მოწმობა ხა-----ის სახელზე, ფიქტიური რეგისტრაციის სახით დარჩენილი 22,42 კვ. მეტრის ნაწილში, ბინაში მდებარე ქ. თბილისი, ფა-----ს ქ. №--, პირველ სართულზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20----- ივნისის №-ბ----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ხა-----ის სააპელაციო საჩივარი, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 2-----ს გადაწყვეტილება და ნა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 20-----ს გა-ჩინებით ნა-----
-ის საკასაციო საჩივარი, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20-----
ივნისის №ბ----- გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე, დარჩა გა-
უხილველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20----- ივნისის №ბ-----
გადაწყვეტილება (ს.ფ. 1-6-1-6);
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 20-----ს გა-ჩინება (ს.ფ. 1-5);

3.1.22. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ფა-----ს ქუჩა №--,
სართული 1, ბინა N--, საკადასტრო კოდი 0-14.1-0--.0--.0-0-0, ფართი 22,43 კვ.
მეტრი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ხა-----ის
სახელზე, ხოლო ამავე კოდით რეგისტრირებულ ამავე ბინის 53,57 კვ. მეტრზე
ხა-----ის საკუთრების უფლება გაუქმებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- 20-----ის მდგომარეობით (ს.ფ. 1-1-1-2);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- 20-----ის მდგომარეობით (ს.ფ. 50);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- 20-----ის მდგომარეობით (ს.ფ. 51-5-);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- 20-----ის მდგომარეობით (ს.ფ. 106-1-
0);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- 20-----ს მდგომარეობით (ს.ფ. 1-3-1-4);

3.1.23. დადგენილია, რომ 20-----ს შედგა ბინათმესაკუთრეთა ამხა-
აგობა „ფა-----“-ის კრების ოქმი, რომლის თა-ახმად კრებას ესწრებოდა
ამხა-აგობის წევრთა სრული შემადგენლობა (10-%) და აღნიშნული კრების
ოქმით ამხა-აგობის წევრს ზუ-----ს დაუდასტურდა 1-,18 კვ. მეტრი
შენობა №----ის (ავტოფარეხი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის
ფაქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდა- (ს.ფ. 20-22);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ხა-----ი წარმოადგენს
ქ. თბილისში, ფა-----ს ქუჩა №---ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის
წევრს, კერძოდ:

ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის შესახებ საქართველოს კა-ონის მე-3 მუხლის
„ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა არის
მრავალბინია- სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ

შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მესაკუთრე არის ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე.

ამავე კა-ონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიასახლში.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ფა-----ს ქუჩა №--, სართული 1, ბინა №--, საკადასტრო კოდი 0-14.1-0--0--0-0-0, ფართი 22,43 კვ. მეტრი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ხა-----ის სახელზე, ხოლო ამავე კოდით რეგისტრირებულ ამავე ბინის 53,57 კვ. მეტრზე ხა-----ის საკუთრების უფლება გაუქმებულია.

მოპასუხეები ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად ხა-----ის სახელზე ფა-----ს ქუჩა №---ში რეგისტრირებულია უძრავი ნივთი, კერძოდ, №0-14.1-0--0--0-0-0 საკადასტრო კოდის ქვეშ მოქცეული ბინა №---ს 22,43 კვ. მეტრი, მაგრამ მიაჩნიათ, რომ მიუხედავად აღნიშნულისა ხა-----ი არ წარმოადგენს ამხა-აგობის წევრს, ვინაიდან რეალუ---დ ასეთი ფართი არ არსებობს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა-აბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავია-თი მოთხოვნები, უარყონ ა-გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე გა-საზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ა- რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოება-ი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად საქმის გარემოებები, რომლებიც კა-ონის თა-ახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 31--ე მუხლების მოთხოვნიდა-გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდა-, ხოლო ამავე კოდექსის 31--ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით

რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩა-აწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მა--- უზუსტობა.

გათვალისწინებით იმისა, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების შესაბამისად ხა-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთზე მდებარე ფა-----ს ქუჩა №--, სართული 1, ბინა №--, საკადასტრო კოდი 0-14.1-0--0--0-0-0, ფართი 22,43 კვ. მეტრი, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ხა-----ი წარმოადგენს ქ. თბილისში, ფა-----ს ქუჩა №---ში მდებარე მრავალბინია-ი კორპუსის ერთ-ერთი ბინის, კერძოდ №-- ბინის მესაკუთრეს, ფართით 22,43 კვ. მეტრი და შესაბამისად ხა-----ი არის ამავე მისამართზე მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-გა-მარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყო---ლდეს.

5. კა-ონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვა-ელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის შესახებ საქართველოს კა-ონი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის შესახებ საქართველოს კა-ონის პირველი მუხლის შესაბამისად ეს კა-ონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთა- დაკავშირებულ ურთიერთობებს, გა-საზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმია-ობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

ამავე კა-ონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა არის მრავალბინია- სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთია-ება, ხოლო ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინა მრავალბინია- სახლში არის მრავალბინია- სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგა-ი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთია-ებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე

სათავსების ერთობლიობა ა- იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ა- არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის.

ამავე კა-ონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის 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 საკა-ონმდებლო ნორმების ა-ალიზი ცხადყოფს, რომ ბინა მრავალბინია- სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგა-ი, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ა- არასაცხოვრებლად, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ამასთან- თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

გა-სახილველ შემთხვევაში სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ხა-----
-----ი წარმოადგენს ქ. თბილისში, ფა-----ს ქუჩა №---ში მდებარე მრავალბინია-ი კორპუსის ერთ-ერთი ბინის, კერძოდ №-- ბინის მესაკუთრეს, ფართით 22,43 კვ. მეტრი და შესაბამისად იგი არის ამავე მისამართზე მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრი. აღნიშნულის გათვალისწინებით ხა----
-----ი ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის კრებაზე გა-სახილველი საკითხების გადაწყვეტის დროს სარგებლობს ერთი ხმის უფლებით.

6.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის შესახებ საქართველოს კა-ონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე გა-თავსებული მრავალბინია-ი სახლი, მასთან- დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-და-ადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

ამავე კა-ონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, და-ადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს.

ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თა-ახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ 20-----ს შედგა ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა

„ფა-----“-ის კრების ოქმი, რომლის თა-ახმად კრებას ესწრებოდა ამხა-აგობის წევრთა სრული შემადგენლობა (10-%) და აღნიშნული კრების ოქმით ამხა-აგობის წევრს ზუ-----ს დაუდასტურდა 1-,18 კვ. მეტრი შენობა №----ის (ავტოფარეხი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. ამდენად დადგენილია, რომ 20-8 წლის 2----- კრების ოქმით გა-კარგული იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის შესახებ საქართველოს კა-ონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი ქონების სარგებლობაში გადაცემა შესაძლებელია ამხა-აგობის წევრთა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებით.

ამავე კა-ონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თა-ახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი გა-ვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

გათვალისწინებით იმისა, რომ ხა-----ს, რომელიც არის ამხა-აგობის წევრი, მონაწილეობა არ მიუღია 20-----ს გამართულ ამხა-აგობის კრებაში და შესაბამისად ხმა არ მიუცია ზუ-----ისათვის 1-,18 კვ. მეტრი შენობა №----ის (ავტოფარეხი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ, სადაო კრების ოქმი არ არის მიღებული ამხა-აგობის წევრთა სრული შემადგენლობით.

ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის შესახებ საქართველოს კა-ონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თა-ახმად კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

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

გა-სახილველ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა „ფა-----“-ის 20-8 წლის 2----- კრება მოწვეული იყო კა-ონის მოთხოვნათა დაცვით და მასზედ მიღებული გადაწყვეტილება ამხა-აგობის წევრებმა დაადასტურეს შესაბამისი ხელმოწერით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება

არის ცალმხრივი, ორმხრივი ა- მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ა- შეწყვეტისაკენ. ამხა-აგობის კრების ოქმი, თავისი არსით, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბა---ლად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კა-ონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც. სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბა---ლია გარიგება, რომელიც არღვევს კა-ონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ა- ზნეობის ნორმებს.

გათვალისწინებით მისა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა „ფა-----“-ის 20-8 წლის 2----- კრების ოქმით გა-კარგულია ამხა-აგობის საერთო ქონება - მიწის ნაკვეთი (მხარეთა გა-მარტებით ავტოფარეხი არის მიწის ნაკვეთზე გა-ლაგებული რკინის კონსტრუქცია), რომელზეც გა-თავსებულია ზუ-----ის ავტოფარეხი, კრების ამგვარი გადაწყვეტილება ამხა-აგობის მიერ თა-ასაკუთრების გა-კარგვაა და მოითხოვდა ამხა-აგობის ყველა წევრის თა-ხმობას, რაც არ გა-ხორციელებულა. შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო კრების ოქმი, როგორც კა-ონსაწინააღმდეგო მრავალმხრივი გარიგება, არღვევს სპეციალური კა-ონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტით, ასევე, მე-10 მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილ მოთხოვნას და ბა---ლი არის სსკ-ის 54-ე მუხლის სამართლებრივი საფუძვლით.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ა-დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

სასამართლო გა-მარტავს, რომ იურიდიული ინტერესის არსებობა გა-პირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი და-აწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით გა-საზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახუროდეს აღიარებითი სარჩელი. იურიდიული ინტერესის გა-მსაზღვრელ კრიტერიუმებს გა-ეკუთვნება შემდეგი: 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 დაკმაყო---ლება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის გა-საზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

მოსარჩელეს აღძრული აქვს აღიარებითი სარჩელი ამხა-აგობის კრების ოქმის ბა---ლად ცნობის შესახებ და სარჩელის დაკმაყო---ლების წინაპირობად უნდა იკვეთებოდეს მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი. სარჩელის დაკმაყო---ლებისათვის აუცილებელი კომპონენტების შემოწმების მიზნებისათვის აუცილებელია დადგინდეს აქვს თუ არა ხა-----ს ინტერესი ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა „ფა-----“-ის 20-8 წლის 2-----კრების ოქმით გა-კარგული უძრავი ნივთის მიმართ.

ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის შესახებ საქართველოს კა-ონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, და-ადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონებაში გა-ისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინია-ი სახლის ბინათა საერთო ფართობთა-.

დადგენილია, რომ 20-----ს შედგა ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა „ფა-----“-ის კრების ოქმი, რომლითაც ამხა-აგობის წევრს ზუ-----ს დაუდასტურდა 1-,18 კვ. მეტრი შენობა №----ის (ავტოფარეხი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. ა-უ დადგენილია, რომ 20-8 წლის 2-----კრების ოქმით გა-კარგული იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონება, მათ შორის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც გა-თავსებულია ავტოფარეხი. გათვალისწინებით იმისა, რომ ხა-----ი წარმოადგენს ამხა-აგობის წევრს, მისი წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობის წევრთა საერთო ქონებაში გა-ისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის ა-უ 22,43 კვ. მეტრი ფართის შეფარდებით მრავალბინია-ი სახლის ბინათა საერთო ფართობთა-. ცხადია, რომ სადაო კრების ოქმით გა-კარგული საერთო ქონებით შემცირდა ხა-----ის წილი საერთო ქონებაში, რომელიც გამოხატულია მიწის ნაკვეთის სახით. აღნიშნულიდა-გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ხა-----ს წინამდებარე სარჩელით სურს დაიცვას მისი წილი ამხა-აგობის საერთო საკუთრებაში და შესაბამისად დავის მიმართ გააჩნია ნამდვილი იურიდიული ინტერესი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდა- სასამართლოს მიაჩნია, რომ ხა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყო---ლდეს.

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 გა-თავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგა-. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თა-ხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს 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, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – გა-სახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 0-0 ლარამდე ოდენობით.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეებს თა-აბარწილად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ა-აზღაურება 10- ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფა სარჩელის აღძვრისას დაკმაყოფილებისათვის საჭირო საკითხები
სარჩელზე უზრუნველყოფა სარჩელის აღძვრისას დაკმაყოფილებისათვის საჭირო საკითხები გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვა-ელა 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. ხა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბა-ლად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხა-აგობა „ფა-“-ის 20-8 წლის 2- კრების ოქმი №-, რომლითაც ამხა-აგობის წევრს ზუ-ს დაუდასტურდა 1-,18 კვ. მეტრი შენობა №-ის (ავტოფარეხი) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.
3. ნა-ს, ირ-ეს, მა-ს, სუ-ეს, ქე-ს, ნი-ს, ნა-ს, ლე-ს, მა-ეს და სო-ს თა-აბარწილად დაეკისროთ ხა-ის სასარგებლოდ, აუმ უკა-ასკნელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ა-აზღაურება 10- (ასი) ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივა-ი, მე-1- კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდა- 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების

სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ა- მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდა- არა უადრეს 20 და არა უგვია-ეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდა- 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გენადი მაკარიძე