



გადაწყვეტილი

ბა

საქართველოს სახელით

31 მა--ი, 20-9 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი ანნა ხვედელიანი

მოსარჩელე - ნა-----ი.

წარმომადგენელი - თე-----ზ ამი-----ი.

მოპასუხე - ტ-----ი.

მოპასუხე - ჯ-----ი.

მოპასუხე - ქ-----ი.

წარმომადგენელი - ალ-----ე კო----ე.

დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი ტ-----სა და ტ-----ს შორის 2-----ს გაფორმებული უძრავი ქონების ნაჩუქრობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, სარდაფი, ფართით 18,10 კვ. მეტრი, ს/კ 0-18.0-0--.0--.1.5--, კერძოდ - 18,10 კვ. მეტრი სარდაფის ფართის ნაწილზე - 8,1 კვ. მეტრზე.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს 2--- წლის 1----- კრების ოქმი (დამოწმებული ნოტარიუს თ-----ის მიერ 2--- წლის 1-----ს, რეგისტრაციის №1-----), რომლითაც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა ქ-----ს ქ. თბილისში, ა----- ქუჩა №---ში მდებარე 8,16 კვ. მეტრ ნახევარსარდაფზე.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე ნა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 41,50 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართი და 24 კვ. მეტრი სარდაფი მისამართზე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--. ამავე მისამართზე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები ასევე პრივატიზირებული ჰქონდათ კიდევ ორ მეზობელს ტ-----ს და ზუ---- გო-----ს, მათ შორის ტ-----ის სახელზე რეგისტრირებული იყო 61,70 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართი და 10 კვ. მეტრი სარდაფი, ხოლო ზუ---- გო-----ის სახელზე რეგისტრირებული იყო 117,2 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართი. შესაბამისად საცხოვრებელი სახლის სარდაფს, რომლის საერთო ფართი არის 50 კვ. მეტრი, ჰყავდა მხოლოდ ორი მესაკუთრე, ხოლო დანარჩენი ფართი ანუ 16 კვ. მეტრი წარმოადგენდა მესაკუთრეთა საერთო ქონებას.

2-----ს დამოწმებული №2-- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ზუ---- გო-----ის კუთვნილი ფართი საკუთრებაში გადაეცა მის მეუღლეს ჯ-----ს.

20-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა ტ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების სარეგისტრაციო დოკუმენტები, მათ შორის წარდგენილი იყო შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის შესაბამისად არ იქნა მითითებული ნა-----ის სარდაფში შესასვლელი კარი და ნახაზზე 18,1 კვ. მეტრი ფართი ნაჩვენები იქნა როგორც იზოლირებული ინდივიდუალური სარგებლობის ფართი. შესაბამისად ტ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით ნაცვლად 10 კვ. მეტრი სარდაფისა დარეგისტრირდა 18,1 კვ. მეტრი, რითაც მითვისებული იქნა საერთო სარგებლობის 8,1 კვ. მეტრი ფართი და აღნიშნულით მოსარჩელეს წაერთვა შესაძლებლობა ისარგებლოს კუთვნილი სარდაფით, რომელსაც ჰქონდა მხოლოდ ერთი შესასვლელი და იქ მოხვედრა შესაძლებელი იყო საერთო სარგებლობის სარდაფის გავლით. გარდა იმისა, რომ ტ-----ის სახელზე სადაო უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაცია განხორციელდა თანამესაკუთრეთა კანონით დადგენილი თანხმობის გარეშე, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის არასწორი ინფორმაციის მიწოდების გზით 4 კვ. მეტრი ფართი, რომელიც წარმოადგენდა მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 24 კვ. მეტრი სარდაფის ნაწილს, გადავიდა ტ-----ის საკუთრებაში, ანუ შეადგინა 18,1 კვ. მერი ფართის ნაწილი.

20-----ს დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აწ. გარდაცვლილი ტ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება და მათ შორის სადაო 8,1 კვ. მეტრი სარდაფი, საკუთრებაში გადაეცა ტ-----ს. გათვალისწინებით იმისა, რომ ტ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მისი წარმომადგენელი იყო ტ-----ი და სწორედ მან წარადგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტები მარეგისტრირებელ ორგანოში, ამ უკანასკნელმა იცოდა, რომ არასწორად მოხდა უძრავი ქონების რეგისტრაცია. შესაბამისად ტ-----ისათვის, როგორც ქონების მიმღებისათვის ცნობილი იყო ჩანაწერის

უზუსტობის შესახებ და ამიტომ იგი ვერ იქნება ქონების კეთილსინდისიერი მიმღები. ჩუქების ხელშეკრულებით განიკარგა უკანონოდ მითვისებული ფართი, რაც ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის საფუძველია.

2--- წლის 15-----ით დათარიღებული ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე, ჯ-----ის შვილმა, ქ-----მა საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა საერთო სარდაფის ნაწილი - 8,16 კვ. მეტრი.

მოსარჩელის (წარმომადგენლის) განმარტებით ამხანაგობა „აბ-----ი“ არ არის რეგისტრირებული, ხოლო სადაო კრების ოქმის შედგენის დროს ა----- ქუჩა №---ში საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ჰქონდათ ნა-----ს, ჯ-----ს და ტ-----ს. 2--- წლის 15-----ს ამხანაგობის კრების მოწვევის შესახებ მოსარჩელისათვის არავის უცნობებია, ამასთან ქ-----ი არ წარმოადგენს ა----- ქუჩა №---ში მდებარე სახლში უძრავი ქონების მესაკუთრეს და შესაბამისად არ იყო ამხანაგობის წევრი. რაც შეეხება ჯ-----ს იგი არის ქ-----ის დედა და ინტერესთა კონფლიქტის გამო ვერ მისცემდა ხმას კრებაზე განსახილველ საკითხის.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა წარმომადგენლი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სადაო ფართი ტ-----მა მიიღო ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე და მისთვის უცნობი იყო თუ როგორ დაირეგისტრირდა სადაო 18,10 კვ. მეტრი ფართი თავდაპირველ მესაკუთრეზე. მოსარჩელეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი წინამდებარე აღიარებითი სარჩელის მიმართ და ამასთან საყურადღებოა, რომ აღნიშნული ქონება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და მის შემდეგაც ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში იყო. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ სადაო ქონება წარმოადგენდა საერთო სარგებლობის ფართს და ამასთან თავდაპირველი რეგისტრაციის დროს უფლებამოსილი პირის მიერ წარდგენილი იქნა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტი. რეგისტრაციის დროისათვის სადაო 18,1 კვ. მეტრი ფართი იყო იზოლირებული, შესაბამისად როგორც რეგისტრაცია, ასევე ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმებაც მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით. მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო, რომ მოპასუხე 11 წელზე მეტია ახორციელებს ქონების მფლობელობას როგორც საკუთარს და აღნიშნული ფაქტი მოსარჩელეს სადაო არასდროს არ გაუხდია. შესაბამისად გარდა იმისა, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო, ამასთან მოთხოვნა ხანდაზმულია, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას. სასამართლო სხდომაზე წარმომადგენელმა, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, სარდაფი 24 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-18.0-0--.0--.0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნა-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 199----- პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23-24);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 99-100);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 99-100);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 173-175);
- 199----- პრივატიზაციის ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-22);

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ბინა №-, ფართი 41,50 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-18.0-0--.0--.0-0--, 20-----ის მდგომარეობით, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ნა-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 199----- პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 25-26);
- 199----- პრივატიზაციის ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-22);

3.1.3. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ბინა №-, ფართი 41,50 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-18.0-0--.0--.0-0--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ს სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 20-- წლის 2-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 106-107);

3.1.4. დადგენილია, რომ 19-----ს ერთის მხრივ ქ. თბილისის კრწ-----აო საექსპლუატაციო უბნის წარმომადგენელსა და მეორეს მხრივ ზუ---- გო-----ს შორის, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1----- დადგენილების საფუძველზე, გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ზუ---- გო-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, საცხოვრებელი ფართი 65 კვ. მეტრი, საერთო ფართი 117,2 კვ. მეტრი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 19-----სის ხელშეკრულება (ს.ფ. 29-30);

3.1.5. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, საერთო ფართი 117 კვ. მეტრი, ბინა №-, საკადასტრო კოდი 0-18.0-0--.0--.0-5-- (0-

.18.0-.0--.0--.0-.0--), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ჯ-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 20-- წლის 2----- სამკვიდრო მოწმობა, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-- წლის 3-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 31-32);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 173-175);

3.1.6. დადგენილია, რომ 1-----ს ერთი მხრივ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს 5-----ო უბნის წარმომადგენელსა და მეორეს მხრივ ტ-----ს შორის, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1----- დადგენილების საფუძველზე, გაფორმდა №2-3--- ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ტ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ორ ოთახიანი ბინა 61,7 კვ. მეტრი სასარგებლო ფართი, 38 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართით და 10 კვ. მეტრი სარდაფი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1992 წლის 1-----3--- ხელშეკრულება (ს.ფ. 27-28);

3.1.7. დადგენილია, რომ 2007 წლის 3-----ს ტ-----ის წარმომადგენელმა ტ-----მა, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასაცხოვრებელ ფართზე - სარდაფზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №-. განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იყო 1992 წლის 1-----3--- ხელშეკრულება და სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის შესაბამისად სარდაფის ფართი შეადგენდა 18,1 კვ. მეტრს.

დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ს გადაწყვეტილებით ტ-----ის განცხადება დაკმაყოფი----- და უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №-, სარდაფი ფართით 18,1 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.18.0-.0--.0--.0-.5--, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ტ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ტ-----ის განცხადება (ს.ფ. 33-34);
- მინდობილობა (ს.ფ. 38-43);
- სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 48)
- 1992 წლის 1-----3--- ხელშეკრულება (ს.ფ. 44-45);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 50-51);

3.1.8. დადგენილია, რომ 2-----ს მა-----ს, როგორც ტ-----ის წარმომადგენელსა და რი-----ს, როგორც ტ-----ის წარმომადგენელს

შორის, გაფორმა უძრავი ქონების ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ტ-----ს გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, სარდაფი ფართით 18,10 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.18.0-.0--.0--.0-.5--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2----- ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 73-75);

3.1.9. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, სარდაფი ფართით 18,1 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.18.0-.0--.0--.0-.5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ტ-----ის სახელზე, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2-----ი, უფლების დამდგენი დოკუმენტი 2----- ჩუქების ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 55-56);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 76);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 173-175);

3.1.10. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ბინა №2, ფართით 61,70 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.18.0-.0--.0--.0-.5-- (0-.18.0-.0--.0--.0-.---), საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ტ-----ის სახელზე, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 20-----ი, უფლების დამდგენი დოკუმენტი 2----- ჩუქების ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 54-55);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 173-175);

3.1.11. დადგენილია, რომ 2--- წლის 1----- თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს კრების ოქმი, რომლითაც ქ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 8,16 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. კრების ოქმის თანახმად კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და ამხანაგობამ გამოხატა თანხმობა, რომ ქ-----მა მოახდინოს მის მფლობელობაში არსებული 8,16 კვ. მეტრი ნახევარსარდაფის რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ 2--- წლის 1----- თარიღით შედგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს კრების ოქმის დამოწმება განხორციელდა 2--- წლის 1-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს კრების ოქმი (ს.ფ. 57-64);

3.1.12. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ნახევარსარდაფი ფართით 8,16 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-18.0-0-0-0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ-----ის სახელზე, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2--- წლის 2-----, უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 2--- წლის 1-----ს დამოწმებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს კრების ოქმი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 65-66);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 173-175);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 2--- წლის 1----- მდგომარეობით, ანუ იმ პერიოდისათვის, როდესაც შედგა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს კრების ოქმი და ქ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 8,16 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, ქ-----ი არ წარმოადგენდა ა----- ქუჩა №---ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

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

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მესაკუთრე არის ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე, ხოლო ამავე კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. ამასთან ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ამხანაგობის წევრი არის პირი, რომლის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში კანონის დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ 2--- წლის 1----- მდგომარეობით, მისამართზე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ქ-----ს ჰქონდა საკუთრების უფლება რეგისტრირებული უძრავ ქონებაზე. ამასთან საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ქ-----ი დაუფლებული იყო ა----- ქუჩა №---ში მდებარე საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართს და გააჩნდა ისეთი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელიც იძლეოდა საშუალებას ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვების.

შესაბამისად სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 2--- წლის 1----- მდგომარეობით, ანუ იმ პერიოდისათვის, როდესაც შედგა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს კრების ოქმი და ქ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 8,16 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, ქ-----ი არ წარმოადგენდა ა----- ქუჩა №---ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს.

3.2.2. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას, რომ ნა-----ის მოთხოვნა ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არის ხანდაზმული, რადგან მოპასუხე 11 წელზე მეტია ახორციელებს სადო უძრავი ქონების მფლობელობას როგორც საკუთარის და აღნიშნული ფაქტი მოსარჩელეს სადო არასდროს არ გაუხდია, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს.

ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად კი ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობა გულისხმობს დროს, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს საკუთარი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე უფლებამოსილი იყო, მიეთითებინა სასარჩელო ხანდაზმულობაზე. თავის მხრივ, ხანდაზმულობაზე მითითება წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების შემაფერხებელ შესაგებელს და ასეთ დროს მხარეებს ეკისრებათ მტკიცების ტვირთი იმისა, რომ არსებობს თუ არა ამ ინსტიტუტის გამოყენების წინაპირობები.

სასარჩელო განცხადებაში მოსარჩელე მხარე აღნიშნავს, რომ - 2--- წელს მისმა წარმომადგენელმა იო-----ა საჯარო რეესტრიდან გამოითხოვა ინფორმაცია უძრავ ნივთზე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--. გაირკვა, რომ 20-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ სარეგისტრაციო განაცხადზე ტ-----ის წარმომადგენელს, მის შვილს ტ-----ს უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა შიდა აზომვითი ნახაზი, რომელზეც აღნიშნული არ იყო ნა-----ის სარდაფში შესასვლელი კარი და ნახაზზე 18,1 კვ. მეტრი სარდაფი ნაჩვენები იყო, როგორც იზოლირებული ინდივიდუალური სარგებლობის ფართი. აღნიშნულით შეცდომაში იქნა შეყვანილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური და ტ-----ს 10 კვ. მეტრი სარდაფის ნაცვლად დაურეგისტრირდა 18,1 კვ. მეტრი ფართი, რითაც მითვისებული იქნა საერთო სარგებლობის და ამავედროულად მოსარჩელის სარდაფში შესასვლელი 8,1 კვ. მეტრი ფართი, რამაც ასევე მოიცვა მოსარჩელის კუთვნილი 4 კვ. მეტრი ფართი.

მოსარჩელის მიერ ხეიმომითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი 2--- წლის 5-----ით დათარიღებული რწმუნებულება, რომელიც გაცემულია ნა-----ის მიერ იონ-----ის სახელზე (ს.ფ. 67-72) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ს №----- მიმართვა (ს.ფ. 32), რომლის თანახმად იონ-----ს გაეგზავნა მის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტების 19 ფურცლად, მათ შორის ტ-----ის სახელზე №0-18.0-0--.0--.0-5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 18,10 კვ. მეტრი სარდაფის სარეგისტრაციოდ გამოყენებული დოკუმენტები (ს.ფ. 32-53).

მოპასუხე მხარე მხოლოდ ზოგადი მითითებით შემოიფარგლა სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მის მიერ რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელისათვის 2--- წლამდე ცნობილი იყო სადაო უძრავი ქონების თავდაპირველად ტ-----ის სახელზე რეგისტრაციის და შემდეგ უკვე ტ-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე, წარმოდგენილი არ არის. ამასთან სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ თავად მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელე მის სახელზე რეგისტრირებული 24 კვ. მეტრი ფართის მქონე სარდაფში შესასვლელად იყენებს მოპასუხეთა სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართებს და ამ

მხრივ მას მოჰასუხეთა მხრიდან რაიმე სახის წინააღმდეგობა არ შეხვედრია (იხ. სხდომის ოქმი 14.05.20-9, 11:26:25-11:26:50), ანუ სახეზე არ არის გარემოება რაც ნა-----ს აფიქრებინებდა, რომ მის მიერ ხდება სხვისი საკუთრების გამოყენება.

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

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

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

საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ 2--- წლის 15-----ს, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმის დაცვით იყო მოწვეული ამხანაგობა „აბ-----ის“-ს კრება.

3.2.4. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული №0-18.0-0--0--0-5-- საკადასტრო კოდის მქონე 24 კვ. მეტრი სარდაფიდან, ამჟამად რეალურად მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული ფართი წარმოადგენს 19 კვ. მეტრს და ამასთან აღნიშნულ ფართში მოხვედრა შესაძლებელია ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 8,16 კვ. მეტრი ფართის და ტ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 18,1 კვ. მეტრი ფართის გავლით, კერძოდ:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით (ს.ფ. 23-24) დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, სარდაფი 24 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-18.0-0--0--0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნა-----ის სახელზე.

ამასთან საქმეში წარმოდგენილია შპს „არ-----ი“-ს მიერ შესრულებული, №0-18.0-0--0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების - სარდაფის შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 171), რომლის თანახმად ნა-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფართი არის 19 კვ. მეტრი. ამავე ნახაზის მიხედვით მოსარჩელის კუთვნილი სარდაფში შესასვლელი ღიობები (კარები) განთავსებულია ქ-----

-----ის სახელზე რეგისტრირებული ფართში (რაც ნახაზის შესაბამისად შეადგენს 9 კვ. მეტრს) და ტ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ფართში (ნახაზის მიხედვით 16,8 კვ. მეტრი). სხვა სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელეს მის კუთვნილ სარდაფში შესვლა შეუძლია ისე, რომ არ ისარგებლოს მოპასუხეთა სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებით, წარმოდგენილი არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

მოცემულ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს, რომ იურიდიული ინტერესი არის სამართლებრივი სიკეთე, რაც მხარემ შეიძლება მიიღოს სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, რაც, ბუნებრივია, არ გულისხმობს მხოლოდ ქონების გადაცემას. იურიდიული ინტერესის ცნებაში ყოველთვის იგულისხმება ის მატერიალურ სამართლებრივი უფლება, რომლის დაცვასაც უზრუნველყოფს აღიარებითი სარჩელი; ამასთან, კანონმდებელმა იმპერატიულად განსაზღვრა, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება მხოლოდ მაშინაა დასაშვები, თუ მხარე დაადასტურებს, რომ ეს აღიარება სასამართლო წესით უნდა მოხდეს, უფრო ზუსტად კი, სასამართლო წესით უფლების აღიარების აუცილებლობა უნდა გამოირკვეს და ამ აღიარებას უნდა მოჰყვებოდეს სამართლებრივი შედეგი. სარჩელის დასაშვებობის განხილვისას, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს არა მხოლოდ ის გარემოება, რომ სარჩელის ფორმაში შესაბამისი გრაფა შევსებული იყოს, არამედ მხარის მიერ მითითებული ინტერესის ნამდვილობაც. იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ კანონმდებლობიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში,

შეიძლება დადგეს ის შედეგი, რასაც მხარე ისახავს მიზნად. აღნიშნული პირობა ობიექტური გარემოებაა და არ აქვს მნიშვნელობა, თავად მხარე რა სამართლებრივი შედეგის დადგომას უკავშირებს საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებას. აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს წარმოადგენს 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 დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. საყურადღებოა, რომ აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობაზე არსებით გავლენას, იურიდიული ინტერესის ნამდვილობის თვალსაზრისით, ახდენს ის ფაქტი, რომ დავის სხვა სახის სარჩელის (მაგ: მიკუთვნებითი სარჩელის) აღძვრის გზით გადაწყვეტა არ უნდა იყოს შესაძლებელი. (იხ. სუსგ №ას-1790-1767-20-1, №ას-150-143-20-3).

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღებისა და განხილვის წინაპირობას, აუცილებელია, რომ არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების შესახებ. აღიარებითი სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაეყენება დამატებითი წინაპირობა - ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევაა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი. აღნიშნული ინტერესის არსებობა წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობისა და დაკმაყოფილების ძირითად წინაპირობას. აღიარებითი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი. ერთია, მოსარჩელის სურვილი, ხოლო მეორე კი - სარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, რომელთა ერთმანეთთან გაიგივება არ შეიძლება. 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი გ-----სა და გ-----ს შორის 2-----
 ----ს გაფორმებული უძრავი ქონების ნაჩუქრობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, სარდაფი, ფართით 18,10 კვ. მეტრი, ს/კ 0-
 .18.0-0--0--.1.5--, კერძოდ - 18,10 კვ. მეტრი სარდაფის ფართის ნაწილზე - 8,1 კვ.

მეტრზე.

ასევე მოსარჩელე მოითხოვს ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს 2--- წლის 1----- კრების ოქმი (დამოწმებული ნოტარიუს თ-----ის მიერ 2--- წლის 1-----ს, რეგისტრაციის №1-----), რომლითაც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა ქ-----ს ქ. თბილისში, ა----- ქუჩა №---ში მდებარე 8,16 კვ. მეტრ ნახევარსარდაფზე.

ამასთან საქმის მასალები დადგენილია, რომ 2--- წლის 1----- კრების ოქმის საფუძველზე უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ნახევარსარდაფი ფართით 8,16 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.18.0-.0--.0--.0-.5--, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულია ქ-----ის სახელზე.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

ამავე 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 მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული №0-.18.0-.0--.0--.0-.5-- საკადასტრო კოდის მქონე 24 კვ. მეტრი სარდაფში მოხვედრა შესაძლებელია ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 8,16 კვ. მეტრი ფართის და ტ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 18,1 კვ. მეტრი ფართის გავლით, ანუ იმისათვის, რომ მოსარჩელე შევიდეს მის კუთვნილ უძრავ ქონებაში იძულებულია ისარგებლოს მოპასუხეთა სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთით. ასევე დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის

გარემოება, რომ მოპასუხეთა სახელობე საკუთრების უფლება განხორციელდა, სწორედ გასაჩივრებული ჩუქების ხელშეკრულებისა და კრების ოქმის საფუძველზე და მოპასუხეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, ნა-----
-ი სარგებლობდა სადაო ქონებით, როგორც საერთო სარგებლობის სარდაფით - მისი საშუალებით შედიოდა კუთვნილ 24 კვ. მეტრი სარდაფში. მართალია ამჟამად მოსარჩელეს არ შექმნია დაბრკოლება კუთვნილ სარდაფში შესასვლელად გამოეყენებინა მოპასუხეთა კუთვნილი ქონება, მაგრამ გათვალისწინებით იმისა, რომ საკუთრების უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია და მისი შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში, სახეზეა გარემოება, როდესაც მოსარჩელეს, როგორც ამხანაგობის წევრს ედავებიან უფლებაში ისარგებლოს კუთვნილ სარდაფამდე მისასვლელით, როგორც საერთო სარგებლობის უძრავი ნივთით და არა სხვისი საკუთრებით. ამასთან არსებობს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროება, რადგან მოპასუხეებს, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრეებს, ყოველთვის ექნებათ საშუალება მოსთხოვონ ნა-----ს არ ისარგებლოს მათი კუთვნილი უძრავი ნივთით. შესაბამისად წარმოდგენილი აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალებაა, რადგან სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში, სასამართლო გადაწყვეტილების შედეგად მოსარჩელე, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი, მოიპოვებს უფლებას ისარგებლოს საერთო სარგებლობის უძრავი ქონებით.

6.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ შეიძლება დაუდასტურდეს ამავე ამხანაგობის წევრს. აღნიშნული ხორციელდება ამხანაგობის კრებაზე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ გადაწყვეტილების მიღების გზით.

დადგენილია, რომ 2--- წლის 1----- თარიღით შედგენილია ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს კრების ოქმი, რომლითაც ქ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს, დაუდასტურდა 8,16 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი. კრების ოქმის თანახმად კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და ამხანაგობამ გამოხატა თანხმობა, რომ ქ-----მა მოახდინოს მის მფლობელობაში არსებული 8,16 კვ. მეტრი ნახევარსარდაფის რეგისტრაცია.

აღნიშნული კრების ოქმის საფუძველზე უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ნახევარსარდაფი ფართით 8,16 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.18.0-.0--.0--.0-.5--, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ-----ის სახელზე.

საქართველოს 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 სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც. სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

განსახილველ შემთხვევაში გარდა იმისა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა 2--- წლის 15-----ს ამხანაგობა „აბ-----ის“-ს კრების მოწვევის ფაქტი, ამასთან საყურადღებოა, რომ აღნიშნული კრების ოქმის შედგენის პერიოდისათვის ქ-----ის არ წარმოადგენდა ამხანაგობის წევრს და შესაბამისად მისთვის ა----- ქუჩა №---ში მდებარე 8,16 კვ. მეტრი სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება ეწინააღმდეგება საკანონმდებლო მოთხოვნებს, რაც სადავო ოქმის ბათილად ცნობის საფუძველია.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ „სსკ-ის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს“ (იხ. სუსგ №ას-212-20--20-7, 15.05.20-7წ.).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 1-----ს ერთი მხრივ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს 5-----ო უბნის

წარმომადგენელსა და მეორეს მხრივ ტ-----ს შორის, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1----- დადგენილების საფუძველზე, გაფორმდა №2-3--- ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ტ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, ორ ოთახიანი ბინა 61,7 კვ. მეტრი სასარგებლო ფართი, 38 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართით და 10 კვ. მეტრი სარდაფი.

მიუხედავად იმისა, რომ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით ტ-----ს გადაცემული ჰქონდა 10 კვ. მეტრი სარდაფი, 2----- განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად ტ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა სარდაფი, რომლის ფართმა შეადგინა 18,1 კვ. მეტრი, მათ შორის ტ-----ის საკუთრების უფლება გავრცელდა სარდაფის იმ ნაწილზე, რომელიც წარმომადგენდა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას და მოსარჩელე მას იყენებდა, როგორც ერთადერთი საშუალება, კუთვნილ 24 კვ. მეტრი ფართის მქონე სარდაფში შესასვლელად. საყურადღებოა, რომ ზემოაღნიშნული რეგისტრაციის დროს სარეგისტრაციო სამსახურში ტ-----ის წარმომადგენელი იყო მოპასუხე ტ-----ი და შესაბამისად მისთვის ცნობილი იყო, რომ №2-3--- პრივატიზაციის ხელშეკრულების მიხედვით, მის მარწმუნებელს გადაცემული ჰქონდა მხოლოდ 10 კვ. მეტრი ფართის მქონე სარდაფი.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ბათილობის დაცვითი ფუნქციის მიზანი, განპირობებულია ზოგადად მართლწესრიგის დაცვითა და ამგვარად, კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტირების პრინციპის განმტკიცებას ემსახურება. განსახილველ შემთხვევაში ნა-----ი წარმომადგენს ა----- ქუჩა №--ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს და უფლებამოსილია ისარგებლოს სარდაფით, როგორც ამხანაგობის საერთო ქონებით. ამასთან საყურადღებოა, რომ სადაო 8,1 კვ. მეტრი ფართით სარგებლობის გარეშე, იგი ვერ მოახერხებს მისი კუთვნილი სარდაფში შესვლას და იძულებული იქნება ისარგებლოს სხვისი კუთვნილი უძრავი ქონებით.

მართალია ტ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა სწორედ ის ნივთი რაც საკუთრებაში ჰქონდა გამჩუქებელს, მაგრამ საყურადღებოა, რომ ტ-----ი სადაო უძრავი ქონების რეგისტრაციის დროს თავად წარმომადგენდა ტა-ა შვ-----ს (შემდეგში გამჩუქებელს) და შესაბამისად სწორედ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით განხორციელდა სარეგისტრაციო სამსახურში უფლების რეგისტრაცია, რომლითაც ტ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა სარდაფის ის ნაწილი, რომელზედაც სარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდათ მოსარჩელეს. შესაბამისად, ჩუქების ხელშეკრულება სადავო ნაწილში, არღვევს საჯარო წესრიგსა და ზნეობის ნორმებს და არსებობს მისი ნაწილობრივ გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა 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 – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ სარჩელის აღძვრისას და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 300 ლარის ოდენობით. ამასთან მოპასუხეებს ქ-----ს, ტ-----ს და ჯ-----ის მოსარჩელის სასარგებლოდ თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ 150 ლარის გადახდა (კრების ოქმის ბათილად ცნობის ნაწილში, რომლითაც განკარგული იქნა სადაო 8,16 კვ. მეტრი ფართი), ხოლო ტ-----ს მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 150 ლარის გადახდა (ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, რომლითაც განკარგული იქნა 8,1 კვ. მეტრი ფართი).

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 17 ივლისის განჩინებით ნა-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - ა) დავის

საბოლოო დასრულებამდე ტ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, საკადასტრო კოდი 0-.18.0-.0--.0--.0-.5--, სარდაფი ფართით 18,10 კვ. მეტრი, გასხვისება, გაქირავება ან რაიმე სახის ვალდებულებით დატვირთვა; **ბ)** დავის საბოლოო დასრულებამდე ქ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, საკადასტრო კოდი 0-.18.0-.0--.0--.0-.5--, ნახევარსარდაფი ფართით 8,16 კვ. მეტრი, გასხვისება, გაქირავება ან რაიმე სახის ვალდებულებით დატვირთვა.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ზემოაღნიშნული განჩინებით სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 414-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნა-----ი სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი ტ-----სა და ტ-----ს შორის 2-----ს გაფორმებული უძრავი ქონების ნაჩუქრობის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ქუჩა №--, სარდაფი, ფართით 18,10 კვ. მეტრი, ს/კ 0-.18.0-.0--.0--.1.5--, კერძოდ - 18,10 კვ. მეტრი სარდაფის ფართის ნაწილზე - 8,1 კვ. მეტრზე.
3. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აბ-----ი“-ს 2--- წლის 1----- კრების ოქმი (დამოწმებული ნოტარიუს თ-----ის მიერ 2--- წლის 1-----ს, რეგისტრაციის №1-----), რომლითაც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა ქ-----ს ქ. თბილისში, ა----- ქუჩა №---ში მდებარე 8,16 კვ. მეტრ ნახევარსარდაფზე.
3. ტ-----ს, ქ-----ს და ჯ-----ს თანაბარწილად დაეკისროთ ნა-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.
4. ტ-----ს დაეკისროს ნა-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12

კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

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

მოსამართლე:

გენადი მაკარიძე