



გადაწყვეტილება

6 ნოემბერი 2019 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

**ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ირმა ტოგონიძე
სხდომის მდივანი - სოფიო ქარცივაძე**

მოსარჩელე - რო-----ი, რა-----ი

წარმომადგენელი - ჯუ---რ ქა-----ი

მოპასუხე - ბმა „კო-----2“, ლე-----ე, ივ-----ო, ვა-----ო

წარმომადგენლები - ვა-----ე, ლე-----ე

დავის საგანი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება, უძრავი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა.

გაერთიანებული სარჩელის:

მოსარჩელე - ლე-----ე

წარმომადგენელი - ვა-----ე

მოპასუხე - რო-----ი, რა-----ი

წარმომადგენელი - ჯუ---რ ქა-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა, ქმედების დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

რო-----ის და რა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა
(დაზუსტებული სარჩელი 08/02/2019წ.):

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. ბა-----ში
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კო-----2“-ის წევრთა 2016 წლის 5
მარტის საერთო კრების N1 ოქმი (დამოწმების თარიღი 17/03/2016წ.

სანოტარო მოქმედების N160252970) ნაწილობრივ, 20.5 კვმ სარდაფის ნაწილში (უძრავი ქონების ს/კ 0-----), ლე-----ის მფლობელობის ფაქტის დადგენასთან და ამ ფართის მისთვის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით და აღნიშნული ფართი აღირიცხოს მოსარჩელების რო-----ი და რა-----ი საკუთრებად;

ლე-----ის სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული მოთხოვნა 03/12/18წ)

1.2. მოპასუხეების რა-----ის და რო-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ქ. ბა-----ში მდებარე 127.46 კვმ სარდაფის (უძრავი ქონების ს/კ 0-----, ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მასალებით ლიტ. „ა“-ს სარდაფი) მოპასუხეთა მიერ დაკავებული ნაწილი, კერძოდ, სარდაფის 12.95 კვმ ფართი და დაევალოთ მოპასუხეებს აღნიშნულ სარდაფში თაღოვანი ღიობების ადგილას ამოშენებული კედლების მოშლა და ამოჭრილი ჭერის ამოქოლვა.

2. მხარეთა პოზიციები:

2.1. ლე-----ის სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელის საკუთრებაში ირიცხება ქ. ბა-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საცხოვრებელი ბინა და სარდაფი. ს/კ-ზე 0----- რეგისტრირებული სარდაფის ნაწილი უკანონოდ აქვთ დაკავებული მოპასუხეებს და ფლობენ მას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. სადავო სარდაფი თავიდანვე წარმოადგენდა ინდივიდუალური საკუთრების საგანს და ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის მასალების მიხედვით ირიცხებოდა თავდაპირველი მესაკუთრის ნა-----ს საკუთრებაში. 1994 წლიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იგი აღირიცხა ლე-----ის საკუთრებაში. 1996 წლიდან მოსარჩელებმა უკანონოდ დაიკავეს სადავო სარდაფი, ამოქოლეს თაღოვანი ღიობები და სარდაფში ჩასასვლელი გააკეთეს საკუთარი საცხოვრებელი ბინიდან. ის გარემოება, რომ სადავო ფართი ყოველთვის ირიცხებოდა ლე-----ის საკუთრებაში მათ იცოდნენ სადავო კრების ჩატარებამდეც. მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო ფართზე დასტურდება ტექ-ინვენტარიზაციის საარქივო მასალებითა და ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნით. რაც შეეხება 2016 წლის 5 მარტის N1 კრებას, კრების ოქმით დადასტურდა ფაქტი იმის შესახებ, რომ ლე-----ის საკუთრებაში არსებული ლიტერ „ა“-ს პირველ სართულზე მდებარე ფართი რეალურად შეადგენდა 111.89 კვმ -ს, სარდაფის ფართი - 127.46 კვმ-ს, სხვენის ფართი -118.76 კვმ-ს. სადავო ფართზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტია არა გასაჩივრებული კრების ოქმი, არამედ ნა-----

----სთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა არა მხოლოდ საცხოვრებელი ფართი, არამედ სარდაფიც, სადავო ნაწილთან ერთად.

ამდენად, ლე-----ე ითხოვს გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან მის საკუთრებაში არსებული სარდაფი, აღიკვეთოს მოპასუხეთა მხრიდან უკანონო ხელშეშლა და დაევალოთ მათ უკანონოდ აშენებული კედლების დემონტაჟი და ჩასასვლელის ამოქოლვა.

2.2. რა-----ის და რო-----ის სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელები არ ეთანხმებიან ლე-----ის სარჩელს და განმარტავენ, რომ სადავო კრების ოქმის საფუძველზე, მოპასუხე ლე-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა, მოსარჩელების ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული სარდაფი. აღნიშნული სარდაფი არასოდეს ყოფილა ლე-----ის საკუთრება. 1990 წლიდან მოსარჩელების დედა აგ-----ი, ამავე მისამართზე მდებარე საცხოვრებელ ფართთან ერთად, გარდაცვალებამდე ფლობდა და სარგებლობდა სადავო სარდაფით. მისი გარდაცვალების შემდეგ, მოსარჩელებმა გააგრძელეს სარდაფით სარგებლობა და ამჟამადაც სარგებლობენ. აღსანიშნავია, რომ სარდაფში მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართიდან.

მოსარჩელეთა წარმომადგენელი უთითებს, რომ ბმა „კო-----2“-ის ამხანაგობის კრების ოქმით უკანონოდ დაუდასტურა ლე-----ეს სადავო ფართის ფლობის ფაქტი და შესაბამისად, უკანონოდ მოხდა მისი დარეგისტრირება მოპასუხე ლე-----ის საკუთრებად. ბმა კრება არ იყო არაუფლებამოსილი ემსჯელა აღნიშნულ საკითხზე, ვინაიდან, მისი ჩატარების შესახებ მოსარჩელები ინფორმირებული არ იყვნენ. მხარეს მიაჩნია, რომ კრება საერთოდ არ ჩატარებულა, რის გამოც, მათ წაერთვათ საკუთრების უფლება სადავო ფართზე. მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მოსარჩელები უთითებენ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომლის თანახმად ინდივიდუალურ საკუთრებად უნდა ჩაითვალოს ამხანაგობის წევრის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული სამეურნეო სათავსი.

2.3. მოპასუხეების ბმა „კო-----2“-ის, ივ-----ის და ვა-----ის პოზიცია:

მოპასუხეები არ ეთანხმებიან რო-----ის და რა-----ის სარჩელს და განმარტავენ, რომ სადავო ფართი თავდაპირველად ირიცხებოდა ნა-----ს სახელზე, ხოლო 1994 წლიდან გადავიდა ლე-----ის საკუთრებაში. რო-----მა 1996 წლიდან უკანონოდ დაიკავა სარდაფი.

სადავო კრების ოქმით ლე-----ეს გადაეცა არა საკუთრება ამ ფართზე, არამედ დაზუსტდა ლე-----ის საკუთრებაში არსებული ფართების რეალური მოცულობა. სადავო კრებაში მონაწილეობას იღებდა ყველა წევრი, გარდა საზღვარგარეთ მყოფი ვა-----ოსი, რომელმაც თანხმობა განაცხადა სატელეფონო საუბრისას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ არის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. ლე-----ე მოითხოვს რა-----ის და რო-----ის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვას და ხელშეშლის აღკვეთას. მხარე მიუთითებს, რომ მისი საკუთრების უფლება, ქ. ბა-----ში მდებარე სარდაფზე, დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ს/კ 0-----), მასში მითითებული უფლებადამდგენი დოკუმენტებით: ნასყიდობის ხელშეკრულებითა და ბმა კრების ოქმით. აღნიშნული სარდაფის ნაწილი, კერძოდ, 1---- კვმ მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობაშია და მოითხოვს ვინდიკაციის გზით მის დაბრუნებას.

მოპასუხეები სადავო ხდიან საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ საკუთრების უფლებამდგენ დოკუმენტს - ბმა კრების ოქმს და მიუთითებენ, რომ ამხანაგობა არ იყო უფლებამოსილი დაედასტურებინა ლე-----ისათვის მათ ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ სარდაფზე საკუთრების უფლება, ვინაიდან, სადავო ფართი ლე-----ის მფლობელობაში არასოდეს ყოფილა.

დავა სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარეობს. მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების და მათ დასადასტურებლად წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების საფუძველზე, სასამართლომ უნდა დაადგინოს შედიოდა თუ არა სარდაფის სადავო ნაწილი ლე-----ის მიერ საკუთრების უფლებით შეძენილ ფართში, როგორც სანივთო უფლების მქონე ობიექტი. აღნიშნული საკითხის დადგენაზე და გადაწყვეტაზე არის დამოკიდებული რა-----ის და რო-----ი სარჩელის სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 08/05/2017წ. (ტ. III ს.ფ.75-76)

-ბმა „კო-----2“-ის კრების ოქმი 05/03/2016წ. (ტ. III ს.ფ.67-68)

3.2.2. სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი მე-4 და 102-ე

მოხლებზე და განმარტავს, რომ საქმეზე დასადგენი ფაქტების დამტკიცების ვალდებულება ანუ მტკიცების ტვირთი, აწევთ მხარეებს. აღნიშნული ტვირთის რეალიზება ხდება სარჩელში, შესაგებელში, საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე და რიგ შემთხვევებში საქმის განხილვის სხვა ეტაპზე, თუ ამ ფაქტობისა და მტკიცებულებების მიუთითებლობა საპატიო მიზეზით იყო გამოწვეული. ამ პროცესუალური შესაძლებლობის გამოყენება, სამოქალაქო სამართალწარმოების დისპოზიციური ბუნების გათვალისწინებით, მთლიანად მხარის ნებაზეა დამოკიდებული. მართალია, მტკიცების ტვირთის პრინციპის საფუძველზე ფაქტებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების მითითების შესაძლებლობის რეალიზაცია მხარის უფლებაა, თუმცა ამ უფლების რეალიზაციაზე უარის თქმა იწვევს ამ მხარისათვის არასახარბიელო მატერიალურ-სამართლებრივ სამართლებრივ შედეგს, მხარის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილების მიღებას.

სადავო უძრავი ქონება, 1--- კვმ ოდენობის სარდაფის ფართი, წარმოადგენს ქ. ბათუმში, კოსტავას (ყოფილი ლუქსემბურგის) ქუჩა N32-ში მდებარე ყოფილი სახლთმფლობელობის ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფის ნაწილს. 1947 წლის 16 ივნისის სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, აღნიშნული სახლი შედგებოდა ორი ლიტერისაგან (ლიტერ „ა“ და „ვ“), თერთმეტი ოთახისაგან დამხმარე მინაშენითა და სარდაფით. ამავე მოწმობის საფუძველზე, სახლი, მამკვიდრებლის მი-----ა მ-----ს გარდაცვალების შემდეგ, გადაეცა მის ქალიშვილს ნა-----ს.

მოწინააღმდეგე მხარეს (რ.რ. მარტროსიანები) სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ სადავო სარდაფის თავდაპირველ მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნა-----ს. მხარე შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ სარდაფს ფლობდა ხანგრძლივი დროის მანძილზე, ფართში მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ მისი საკუთრებიდან და ამის გამო წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სუბიექტს. მხარე მიუთითებდა, რომ სადავო ფართი სწორედ ფლობისა და სარგებლობის შედეგად გადავიდა მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, როგორც მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსი.

მოცემულ საქმეში, კინდიკაციური სარჩელის ძირითადი არსი მდგომარეობდა იმაში, რომ სადავო ქონება თავიდანვე წარმოადგენდა სანივთო უფლების მატარებელ ობიექტს, ის იყო ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელი იყო არა ფაქტობრივი ფლობითა და სარგებლობით, არამედ, კანონით დადგენილი წესით, მესაკუთრის შეცვლით, ნასყიდობის გზით. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოწინააღმდეგე მხარის ვალდებულებას წარმოადგენდა ამ მტკიცების გამაბათილებელი ფაქტებისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენა,

ანუ იმის დამტკიცება, რომ სადავო ფართი არ წარმოადგენდა ნა-----ს საკუთრებაში არსებულ სარდაფს, რომელიც სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების დადების შედეგად გასხვისდა ლე-----ზე. საქმეში არსებული არაერთი მტკიცებულების საპირისპიროდ, მხარემ ვერ უზრუნველყო მოსარჩელის მტკიცების გაბათილება და საკუთარი მტკიცების ტვირთის რეალიზება.

ამდენად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო სარდაფი 1947 წლიდან, მემკვიდრეობის მიღების დღიდან, წარმოადგენდა ნა-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული სარდაფის ნაწილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სამკვიდრო მოწმობა (ტ. III ს.ფ.35-36)

-საინვენტარიზაციო ბარათი (ტ. III ს.ფ.37)

3.2.3. დადგენილია, რომ ნა-----მ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის გასხვისების მიზნით დადო რამოდენიმე გარიგება. კერძოდ, 1970 წლის 9 ოქტომბერს საცხოვრებელი ფართის ნაწილი მიყიდა აგ-----ს.

1971 წელს ტექ-ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული ნახაზით დგინდება, რომ აგ-----ი წარმოადგენდა სახლთმფლობელობის 1/9 ნაწილის მესაკუთრეს. 1972 წლის ტექ-ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა-ანაზომით ნა-----ს წილი სახლთმფლობელობაში შეადგენდა 14/19-ს, ხოლო აგ-----ის 4/19-ს. ამავე ნახაზში გამოყოფილია აგ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი. აღნიშნული ფართი არ მოიცავს ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფს. 1975 წლის გეგმა-ანაზომის მიხედვით, ლიტერ „ა“-ში მდებარე გამოყოფილი საცხოვრებელი ფართი და ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფი მთლიანად წარმოადგენს ნა-----ს საკუთრებას.

სასამართლო მიუთითებს 1989 წლის 14 მარტს შედგენილ ინვენტარიზაციის მასალებზე, რომლითაც დგინდება, რომ ნა-----ს საკუთრებაში, აღნიშნული პერიოდისათვის, ირიცხებოდა სახლის 7/14 ნაწილი, მათ შორის ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფი მთლიანად. აღნიშნულ ნახაზზე დატანილი სარდაფის კონფიგურაცია, ტიხრებისა და გასასვლელების რაოდენობა მთლიანად იმეორებს 1971 წელსა და შემდგომ პერიოდში ინვენტარიზაციის შედეგად შედგენილი სარდაფის პარამეტრებს და არის იდენტური, რაც ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფის რომელიმე ნაწილი ნა-----ს საკუთრებიდან აგ-----ზე არ გასხვისებულა.

აღსანიშნავია 1990 წლის 26 იანვარს ჩატარებული ინვენტარიზაციის მასალები, რომლითაც, ასევე, დგინდება, რომ აღნიშნული პერიოდისათვის ნა-----ს საკუთრებაში ირიცხებოდა ლიტერ „ა“-ს პირველი სართულის ოთახები 1-10 და 13,15 და სარდაფი. ინვენტარიზაციის მასალებზე თანდართულ ნახაზზე გამოსახული სარდაფი არის წინა პერიოდებში შედგენილი სარდაფის ნახაზის კონფიგურაციის იდენტური და მთლიანად იმეორებს მას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება 09/10/1970წ. (ტ. III ს.ფ.82-83)
- ტექპლრიცხვის საარქივო აზომვითი ნახაზი 1971წ.(ტ. III ს.ფ.38)
- ტექპლრიცხვის საარქივო აზომვითი ნახაზი 1972წ.(ტ. III ს.ფ.39)
- ტექპლრიცხვის საარქივო აზომვითი ნახაზი 1975წ. (ტ. III ს.ფ.40)
- სახლთმფლობელობის მოწმობა 09/10/1970წ. (ტ. III ს.ფ.41-42)
- უძრავი ქონების ტექნიკური პასპორტი (ტ. III ს.ფ.43-44)
- საინვენტარიზაციო მასალები 26/01/1990წ. (ტ. III ს.ფ.45-47)

3.2.3. დადგენილია, რომ 1990 წლის 21 თებერვალს, ნა-----მ საკუთრებაში არსებული ფართის 1/33 ნაწილი მიყიდა აგ-----ს. საბოლოო ჯამში, აგ-----მა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება 57.11 კვმ საცხოვრებელი ფართი დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში (რეგ. თარ. 17/10/2008წ). არც რეგისტრაციის მომენტში, არც შემდეგ პერიოდში, აგ-----ის სამკვიდროს ამჟამინდელ მესაკუთრეებს, რა-----ს და რომან მარტირსიანს, ლიტერ „ა“-ში მდებარე ნა-----ს საკუთრებაში არსებული სარდაფის რომელიმე ნაწილის კუთვნილების საკითხი სადავოდ არ გაუხდიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება 21/02/1994წ. (ტ. III ს.ფ.84-85)
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან 17/10/2008წ და 08/02/2015წ (ტ. III ს.ფ.86-89)
- სამკვიდრო მოწმობა (ტ. III ს.ფ.90-93)

3.2.4. 1994 წლის 27 სექტემბრის ცნობა-დახასიათებით ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფის ფართი მთლიანად ნა-----ს საკუთრებაა.

დადგენილია, რომ 1994 წლის 30 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნა-----ს საკუთრებაში არსებული სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი იყიდა ლე-----ემ. 1994 წლის 5 ოქტომბერს გაცემული საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფი, იგივე პარამეტრებით, აღირიცხა ლე-----ის საკუთრებად. 1999 წლის 5 იანვრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, ლე-----ის საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტია 1994 წლის 30 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ აღნიშნულ ფართში შედის ნა-----ს საკუთრებაში რიცხული ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფი მთლიანად. შესაბამისად, ლე-----ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სადავო ფართზე არის 1994 წლის 30 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა-დახასიათება (ტ. III ს.ფ.54-55)
- ხელშეკრულება (ტ. III ს.ფ.52-53)
- საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი 05/10/1994წ. (ტ. III ს.ფ.62-67)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 05/01/1999წ. (ტ. III ს.ფ.60-61)

3.2.4. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ნა-----ს საკუთრებაში არსებული სარდაფი წარმოადგენდა აგურის სწორკუთხა სვეტებზე დამყარებულ თაღოვანი ღიობებით დაკავშირებულ ერთიან სივრცეს. დღეის მდგომარეობით ერთიანი სივრცის ნაწილი, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, ამოშენებულია აგურის კედლებით. ლიტერ „ა“-ს სარდაფის საარქივო ნახაზებისა და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე ჩასატარებელი სარეაბილიტაციო სამუშაოს პროექტზე შედგენილ სარდაფის გეგმების შედარებით დგინდება, რომ თავდაპირველი მდგომარეობიდან განსხვავებით ამოშენებულია ღიობი მე-6 და მე-7 ოთახებს შორის და მე-4 და მე-5 ოთახებს შორის, მე-5 ოთახი გადამტიხრულია (ამოშენებულია) შუა ღიობიდან მე-6 ოთახის ღიობის გასწვრივ.

დადგენილია, რომ, სწორედ, ეს ამოშენებული ნაწილი უჭირავთ მოსარჩელეებს რა-----ს და რო-----ს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. აღნიშნული ფართის დაკავების მართლზომიერ საფუძვლად მათ სარჩელში მითითებულია, მხოლოდ, ხანგრძლივი დროის მანძილზე ფართის ფაქტობრივი ფლობა და სარგებლობა. ახსნა-განმარტების ეტაპზე მოსარჩელეთა (რ.რ. მა-----ი) წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ფართი დაიკავა ნა-----სთან სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე, რაც სასამართლოს მიერ შეფასდება გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება
- ტექალრიცხვის საარქივო აზომვითი ნახაზი 1971წ.(ტ. III ს.ფ.38)
- ტექალრიცხვის საარქივო აზომვითი ნახაზი 1972წ.(ტ. III ს.ფ.39)
- ტექალრიცხვის საარქივო აზომვითი ნახაზი 1975წ. (ტ. III ს.ფ.40)
- საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი 05/10/1994წ. (ტ. III ს.ფ.62-67)
- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე ჩასატარებელი სარეაბილიტაციო სამუშაოს პროექტის სარდაფის არსებული გეგმა (ტ. III ს.ფ. 174)

-სხდომის ოქმი

3.2.5. მოსარჩელები (რ.რ. მა-----ი) სადავოდ ხდიან ბმა „კო-----2“-ის 2016 წლის 5 მარტის კრების ოქმს და მიიჩნევენ, რომ ამხანაგობის კრება არ იყო უფლებამოსილი განეხილა ლე-----ის საკუთრებაში სადავო სარდაფის აღრიცხვის საკითხი, ვინაიდან, კრებას არ ესწრებოდნენ და კენჭისყრაში არ მიუღიათ მონაწილეობა, არც მოწვევა მიუღიათ.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო კრების ოქმი არ წარმოადგენს სარდაფის სადავო ნაწილზე ლე-----ის საკუთრების უფლებადამდგენ დოკუმენტს. სადავო ფართი ლე-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 1994 წლის 30 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. კრების შინაარსიდან ნათლად იკვეთება, რომ მოხდა არა სადავო სარდაფზე საკუთრების დადასტურება, არამედ ახალი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მომხდარი ცვლილებების გათვალისწინებით, საცხოვრებელი სახლის, სხვენისა და სარდაფის გამიჯვნა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა (რ.რ. მა-----ი) პოზიციას იმის შესახებ, რომ ფართის გაზრდა მოხდა არა დაზუსტების, არამედ მათ სარგებლობაში არსებული ფართის უკანონოდ მიმატების გზით, ვინაიდან, თავდაპირველად სარდაფის ფართი შეადგენდა 106 კვმ. ხოლო რეგისტრირებულია 127 კვმ. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სარდაფის გამიჯვნა ცალკე უფლების ობიექტად და ამ გამიჯვნის დარეგისტრირება, განხორციელდა ი/მ ილია კონცელიძის მიერ, 2016 წლის 16 იანვარს, შედგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

1994 წლის 5 ოქტომბრის უძრავი ქონების ტექნიკური პასპორტის საფუძველზე გაცემული აზომვითი ნახაზისა და 2016 წლის 16 იანვარს შედგენილი ნახაზის შედარებით დგინდება, რომ სარდაფის ფართის კონფიგურაცია, ტიხრებისა და ღიობების რაოდენობა და მდებარეობა იდენტურია. სასამართლო იზიარებს სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას ფართთა სხვაობის გამომწვევი მიზეზების შესახებ და **დადგენილად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2016 წლის 16 იანვრის ნახაზის თანახმად, სარდაფის ფართის გაზრდა გამოწვეულია არა მოსარჩელების (რ.რ. მარტიროსიანი) სარგებლობაში არსებული ფართის მიმატებით, არამედ ქუჩის მხრიდან, პირველ სართულზე, შესასვლელი კიბის უჯრედის ქვეშ არსებული გამოუყენებელი ფართის, ეზოს მხრიდან ჩასასვლელი კიბის ფართის, ასევე, საცხოვრებელი სახლის მიმდებარედ არსებული სეპტიკის ფართების დამატებით. სხვაობა, ასევე, გამოწვეულია ძველ და ახალ ნახაზებზე დაფიქსირებულ ზომებს შორის სხვაობით (იხ. დასკვნა პუნქტები 4 და 5).**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბმა „კო-----2“-ის კრების ოქმი 05/03/2016წ. (ტ. III ს.ფ.67-68)
- საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი 05/10/1994წ. (ტ. III ს.ფ.62-67)
- ი/მ ილია კონცელიძის მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზი (ტ. III ს.ფ.73-74)
- სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა (ტ. III ს.ფ.268-269)

3.2.5 . სასამართლო იზიარებს ლე-----ის წარმომადგენლის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელების (რ.და რ. მა-----ი) საკუთრებაში რეგისტრირებული 14.2 კვმ სარდაფი არ შედის ლე-----ის სახელობე რეგისტრირებული სარდაფის ფართში. აღნიშნული ფართი მდებარეობს მოსარჩელეთა საცხოვრებელი ფართის ქვეშ (იხ. დასკვნა პუნქტი 7) და არავითარი ფაქტობრივი და სამართლებრივი შეხება სადავო სარდაფთან არ აქვს.

აღნიშნულს ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ მითითებული სარდაფის საკუთრების უფლება მოსარჩელებს დაუდასტურდათ ბმა „კოსტავა“ 32-ის 2015 წლის 22 ნოემბრის კრების ოქმით. აღსანიშნავია, რომ 2015 წლის 7 დეკემბერს სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა რო-----ის განცხადება ქ. ბათუმში, კო-----ში სარდაფის ფართის დარეგისტრირების მოთხოვნით. განცხადებას ერთვოდა ი/მ „თეიმურაზ კობახიძის“ მიერ, 2015 წლის 10 ნოემბერს, შესრულებული ნახაზი. ნახაზზე დატანილი იქნა ლე-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული სარდაფის (ლიტერ „ა“-ს) ფართის სადავო ნაწილის კოორდინატები. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებული იქნა, სწორედ, იმ მიზეზით, რომ საჯარო რეესტრში დაცული საარქივო მონაცემების მიხედვით ლიტ „ა“-ს სარდაფი აღრიცხული იყო ლე-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ რო-----ის მიერ, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების მიზეზის აღმოფხვრის მიზნით, წარდგენილი იქნა ლე-----ის სახელობე გაცემული ტექ-პასპორტის ასლი, რომლის მდებარეობა გამოყოფილი იქნა შესაბამისი მინაწერით "**რო-----ის სარდაფი**". **აღნიშნული სარდაფი მდებარეობს ნა-----ს მიერ აგ-----ზე მიყიდული საცხოვრებელი ფართის ქვეშ და არავითარი შეხება არ აქვს ლიტერ „ა“ -ს სარდაფთან.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა (ტ. III ს.ფ.268-269)
- ბმა „კოსტავა“ 32-ის 2015 წლის 22 ნოემბრის კრების ოქმი (ტ. III ს.ფ.96-97)
- განცხადების მიღების ბარათი 01/12/2015წ.(ტ. III ს.ფ.113-114)
- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 07/12/2015წ.(ტ. III ს.ფ.115)

განცხადების მიღების ბარათი 17/12/2015წ.(ტ. III ს.ფ.116-119)

-გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ 11/01/2016წ.
(ტ. III ს.ფ.120)

-გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტ. III ს.ფ.121)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. III ს.ფ.122-123)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ რო-----ის და რა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ლე-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპის კონვენცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისი N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას საკუთრება ვინმეს

კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლში ასახული პოზიტიური ვალდებულება მოითხოვს საკუთრების უფლების დასაცავად კონკრეტული ღონისძიებების გატარებას, ფიზიკურ პირებსა თუ კომპანიებს შორის სამართალწარმოების შემცველ საქმეებთან მიმართებითაც კი. ეს კი კონკრეტულად იმას გულისხმობს, რომ „სახელმწიფოები ვალდებული არიან უზრუნველყონ სასამართლო პროცედურები, რომლებიც სთავაზობს აუცილებელ პროცედურულ გარანტიებს და, შესაბამისად, შესაძლებელს ხდის ეროვნული სასამართლოებისთვისა და ტრიბუნალებისთვის, კერძო პირებს შორის ნებისმიერ დავაზე აწარმოონ სამართალწარმოება ეფექტიანად და სამართლიანად“ (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ No. 48553/99, 25.9.02. 96-ე)

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით, საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება კანონსა და ზნეობის ნორმებს. დაუშვებელია პირის საკუთრების უფლებაში ჩარევა არამართლზომიერი, არაკანონიერი და უსაფუძვლო საშუალებებითა და ხერხებით.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდუკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების

უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

ლე-----ის სარჩელი ვინდიკაციურია და საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლობის უფლების დაბრუნებას ისახავს მიზნად. მოსარჩელის განმარტებით, უძრავი ქონება მისი მფლობელობიდან გავიდა არამართლზომიერი საფუძვლით, მოპასუხეები არ ფლობენ ნივთს კანონიერად და უნდა მოხდეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენს ნა-----ს მიერ, 1947 წელს მემკვიდრეობით მიღებული საცხოვრებელი სახლის სარდაფის ნაწილს, რომელიც ამავე პერიოდიდან ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ აღრიცხული იყო დამოუკიდებელი უფლების ობიექტად ნა-----ს სახელზე. საცხოვრებელი სახლის ნაწილი გასხვისდა 1970 და 1990 წლებში აგავნი მარტიროსიანზე. დადგენილია, რომ გასხვისებულ ფართში არ შედიოდა ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფის არც ერთი ნაწილი. ლე-----ემ სადავო უძრავი ქონება, კერძოდ, ქ. ბათუმში, კო-----ში მდებარე ლიტერ „ა“ და ლიტერ „ა“-ს სარდაფი შეიძინა 1994 წლის 30 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

აღნიშნული პერიოდისათვის, ანუ 1997 წლის 25 ნოემბრამდე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე, უძრავი ქონების საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში რეგისტრაციის ფაქტი უნდა დადასტურებულიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს შესაბამისი ინვენტარიზაციის აქტით, რაც განხორციელდა 1994 წლის 5 ოქტომბერს, საცხოვრებელ სახლზე ტექნიკური პასპორტის გაცემით. დადგენილია, რომ აღნიშნულ ტექ-პასპორტში ქ. ბა-----ის საცხოვრებელი ფართის ლიტერ „ა“-ს და ლიტერ „ა“-ს სარდაფის მესაკუთრეა ლე-----ე. დადგენილია, რომ ამავე ტექპასპორტის მონაცემებით გაცემული ნახაზი და 2016 წლის 16 იანვარს შესრულებული ნახაზი, რომლის საფუძველზე სარდაფის ფართი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ცალკე უფლების ობიექტად, არის ერთი და იგივე და ამ ფართში შედის მოპასუხეთა ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული სარდაფის ნაწილი. დადგენილია, რომ 1999 წლის 5 იანვარს ფართი დარეგისტრირდა ლე-----ის საკუთრებად, როგორც ერთიანი უფლების ობიექტი, ხოლო 2016 წლის 5 მარტის ამხანაგობის კრების ოქმით დაზუსტდა სარდაფის ფართი (მიმატებული ნაწილების ჩათვლით) და დარეგისტრირდა დამოუკიდებელი უფლების ობიექტად ს/კ 05. 21.11.009.01.509.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს აზრით „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

დადგენილია, რომ მოპასუხეები რა-----ი და რო-----ის სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობენ ლე-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას. მათ მიერ განხორციელდა სხვისი საკუთრების უკანონოდ დაკავება, რაც გამოიხატა გამყოფი კედლების აღმართვაში, სარდაფის ერთიან სივრცეში არსებული ღიობების ამოქოლვასა და საკუთარი საცხოვრებელიდან ჩასასვლელის გაკეთებაში. ამდენად, მესაკუთრეს აქვს კანონიერი უფლება, მოითხოვოს არა მხოლოდ ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, არამედ ხელშეშლის აღკვეთა, იმ წინააღმდეგობის მოშლის გზით, რომელიც აბრკოლებს მისი უფლების რეალიზაციას, ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებით.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დარღვეულია ლე-----ის კონსტიტუციური უფლება თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებით, არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ საკუთრებით სარგებლობა. აღნიშნული მტკიცების საწინააღმდეგოდ მოპასუხებმა ვერ წარმოადგინეს უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც ადასტურებს მათი მხრიდან ქონებით უკანონოდ ფლობისა და სარგებლობის ფაქტს. ამდენად, ლე-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. სასამართლოს მიაჩნია, რომ რა-----ის და რო-----ის სარჩელი ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული და არ უნდა დაკმაყოფილდეს

მოსარჩელები მიუთითებდნენ, რომ მათ გააჩნდათ სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება. აღნიშნულის ფაქტობრივ საფუძველად მიიჩნევენ იმ გარემოებას, რომ ხანგრძლივი დროით სარგებლობდნენ სარდაფით, რაც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე სადავო ფართზე საკუთრების უფლებას ანიჭებდათ. მათი პოზიციით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგონის 2016 წლის 5 მარტის კრებაზე უკანონოდ იქნა დადასტურებული ლე-----ის საკუთრების უფლება მათ ფაქტობრივ ფლობელობაში არსებულ ფართზე, რის გამოც კრების ოქმი ამ ნაწილში ბათილია, ხოლო უფლებადამდგენი დოკუმენტის ბათილობის გამო,

სადავო ფართზე ლე-----ის საკუთრების უფლების შესახებ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უზუსტო.

სასამართლო მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. ამავე კანონის მე-3 მუხლის ე)პუნქტით ინდივიდუალური საკუთრება განისაზღვრება, როგორც ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მათი ინდივიდუალური საკუთრება სადავო სარდაფზე გამომდინარეობს აღნიშნული კანონიდან. როგორც დადგინდა, სადავო სარდაფი 1994 წლიდან ირიცხება ლე-----ის საკუთრებაში და იგი ვერ განიხილება მოსარჩელეთა (რ.რ. მა-----ი) საკუთრებად იმის გამო, რომ ხანგრძლივი დროის მანძილზე ფლობდნენ და სარგებლობდნენ. საკუთრება აბსოლუტური სანივთო უფლებაა და არ წარმოიშობა ნივთის ხანგრძლივი ბატონობით. დაუშვებელია ნივთი მესაკუთრისგან ამოღებული იქნეს იმ საფუძვლით, რომ მისი მფლობელობის შესაძლებლობა არ ჰქონდა მესაკუთრეს. სასამართლო არ თვლის მიზანშეწონილად გამოიკვლიოს რა პერიოდიდან გადავიდა სადავო ფართი მოსარჩელების ფაქტობრივ ფლობელობაში, ვინაიდან, დრო ვერ გარდაქმნის არაუფლებამოსილ მფლობელს უძრავი ნივთის მესაკუთრედ .

სასამართლო უთითებს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად, სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული მოსარჩელების (რ.რ. მარტიროსინები) მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ ფართზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს მესაკუთრესთან სიტყვიერი შეთანხმებით. სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის მართლზომიერი საფუძველია მხოლოდ მესაკუთრესთან დადებული

სამოქალაქო -სამართლებრივი გარიგება და ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრის სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ, ხოლო მანამდე მოქმედი 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, ნოტარიალურად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და აღნიშნული ხელშეკრულების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრაცია. არც ერთი მითითებული მტკიცებულება მხარეს სასამართლოში არ წარმოუდგენია.

სასამართლო ხაზგასმით ციტირებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ფრაზას: საკუთრების უფლება აბსოლუტური სანივთო უფლებაა და მისი დაცვა უზრუნველყოფილია ნებისმიერი ხელყოფისაგან.

მოსარჩელის მტკიცების საგანში შედიოდა, სწორედ, იმ გარემოების დამტკიცება, რომ ლე-----ეს არ გააჩნდა სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი ან ასეთი დოკუმენტი იყო ბათილი და შესაბამისად, მოპასუხე არ წარმოადგენდა მესაკუთრეს.

უზენაესი სასამართლო თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის. (სუსგ საქმე Nას-1359-2018 02 ნოემბერი, 2018 წელი).

მოსარჩელებმა ვერ წარმოადგინეს დამაჯერებელი, დასაბუთებული და საფუძვლიანი არგუმენტები, ვერ მოახდინეს საკუთარი მტკიცების ტვირთის რეალიზაცია, რაც გააბათილებდა ლე-----ის საკუთრების უფლებას სადავო ფართზე.

6.4. ამავე დროს, სადავო კრების ოქმის ბათილობის პროცედურულ საფუძვლების თაობაზე, სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ გადაწყვეტილებაზე (Apostol v. Georgia; §37; ასევე, Hornsby v.Greece, §40), რომლის თანახმად საერთო სასამართლებმა უურადლება უნდა გაამახვილონ აღძრული სარჩელისადმი მოსარჩელის

იურიდიულ ინტერესზე, ასევე, იმ საკითხზე, თუკი აღიარებითი სარჩელის ნაცვლად, შესაძლებელია მიკუთვნებითი მოთხოვნის წაყენება მოპასუხისადმი, რაც იმავდროულად გადაწყვეტილების აღსრულებაუნარიანობის საკითხსაც უკავშირდება, რადგან გადაწყვეტილების აღსრულება მხარისათვის გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს განუყოფელი ნაწილია, ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელები მოითხოვენ კრების ოქმის ბათილად ცნობას და სადავო ფართის საკუთრებაში აღრიცხვას, ხოლო მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძვლად მითითებულია სადავო კრების პროცედურული დარღვევებით ჩატარება.

კრების ოქმის ბათილობის მიმართ მოსარჩელეთა იურიდიული ინტერესის განმაპირობებელი გარემოება იყო სადავო ფართზე მათი საკუთრების უფლების აღდგენა. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელები არ წარმოადგენენ სადავო ფართის მესაკუთრეებს, ხოლო 2016 წლის 5 მარტის კრების ოქმი არ წარმოადგენს სადავო ფართზე ლე-----ის უფლებადამდგენ დოკუმენტს. ამდენად, სადავო კრების ოქმის იურიდიული ბუნების გამოკვლევის საფუძველი არ არსებობს. მოსარჩელები სადავო უძრავი ქონების მიმართ იურიდიული ინტერესის მატარებელი სუბიექტები არ არიან და კრების ოქმის ბათილად ცნობით, მათ მიმართ სამართლებრივი შედეგი არ დადგება. შესაბამისად, არ არსებობს მათი იურიდიული ინტერესი სადავო ფართის ნაწილში ბმა „კო-----2“-ის 2016 წლის 5 მარტის კრების ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ და სარჩელი ამ საფუძვლითაც არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

7.საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ემუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 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. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილით სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი

დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, რო-----ს და რა-----ს უარი ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ხოლო ლე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. შესაბამისად, რო-----ის და რა-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად, მათვე, ლე-----ის სასარგებლოდ, უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა, ლე-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რასაქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ს 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. რო-----ის და რა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად;
3. მოპასუხეების რა-----ის და რო-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ქ. ბათუმში კო----- კვმ სარდაფის (უძრავი ქონების ს/კ 0-----, ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მასალების სთ ლიტ. „ა“-ს სარდაფი) მოპასუხეთა მიერ დაკავებული ნაწილი, კერძოდ სარდაფის 1---- კვმ ფართი და დაევალოთ მოპასუხეებს რა----- და რო-----ს აღნიშნულ სარდაფში თაღოვანი ღიობების ადგილას ამოშენებული კედლების მოშლა და ამოჭრილი ჭერის ამოქოლვა;
4. დაეკისროთ მოპასუხეებს რო-----ს და რა-----ს მოსარჩელე ლე-----ის სასარგებლოდ 120 ლარი მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) მეშვეობით;
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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ირმა ტოგონიძე