



თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
საქართველოს სახელით

საქმე №28/5022-14

10 თებერვალი, 2015 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) – ქეთევან მესხიშვილი  
მოსამართლეები – ნატალია ნაზლაიძე, მანუჩარ კაპანაძე

სხდომის მდივანი – დარეჯან ბიძინაშვილი

აპელანტი – მ. მ.

მოწინააღმდეგე მხარე – ე. კ.

წარმომადგენელი – ლ. ა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

მ. მ.-ს სასარჩელო მოთხოვნა: მოპასუხე ე. კ.-ს საკუთრების უფლების გაუქმება ქ. თბილისში, კ.-ს ქ. NXX-ში მდებარე შენობა NX-ში, მეორე სართულზე მდებარე ოთახზე NX - 11.89 კვ.მ, თავისივე პატარა შესასვლელით 3.86 კვ.მ და პირველ სართულზე მდებარე 10.58 კვ.მ ფართის ოთახზე და აღნიშნულ ფართის მესაკუთრედ აღიარებული იქნეს მოსარჩელე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

მ. მ.-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.



## დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

### უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**2.1.** 2011 წლის 24 ოქტომბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მიხედვით, ა. კ.-მ და ე. კ.-მ მ. მ.-ს სესხის სახით გადასცეს 22000 აშშ დოლარი (10000 აშშ დოლარი ა. კ.-მ, 12000 აშშ დოლარი ე. კ.-მ) 2 ორი თვის ვადით - 2011 წლის 24 დეკემბრამდე და სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა მ. მ.-ს კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. XX-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) ნაგებობა NX-ის 5/10 ნაწილი მის კუთვნილ წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იპოთეკა გავრცელდებოდა იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (აშენებული, მიშენებულ, აზომვების შედეგად მიერთებული) ნივთზე (ს.ფ. 62-64, ტ. 1).

**2.2.** თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 02 ივლისის განკარგულებით დადგინდა, რომ აღსრულება განხორციელდა იპოთეკარ ე. კ.-ს სასარგებლოდ. მ. მ.-ს საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) ნაგებობა X-ის 5/10 ნაწილი შეიძინა ე. კ.-მ 4900 ლარად და გახდა აღნიშნული ქონების მესაკუთრე. აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის დასკვნის მიხედვით, ნაგებობა NX-ის 5/10 ნაწილის დაუზუსტებელი ფართი არის 115 კვ.მ. (ს.ფ. 5-6, ტ. 1).

**2.3.** თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 02 ივლისის განკარგულების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) ნაგებობა X-ის 5/10 ნაწილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა ე. კ.-ს საკუთრებად (ს.ფ. 3, ტ. 1) და საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით (მომზადების თარიღი: 08/07/2013) ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) თანამესაკუთრეებად მითითებული არიან: 1) ი. ყ. - ნაგებობა NX-ის X/XX ნაწილი; 2) ლ. ჩ. - ნაგებობა NX; 3) ე. კ. - ნაგებობა NX-ის X/XX ნაწილი (ს.ფ. 4, ტ. 1).

**2.4.** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეების - ლ. ჩ.-ს და ი. ყ.-ს მიერ გაცემული სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობები, რომლის მიხედვით ლ. ჩ. და ი. ყ. თანახმა იყვნენ ე. კ.-ს სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულიყო ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან შენობა NX/X-ში პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ფართი 10,58 კვ.მ და შენობა NX/X-ში მე-X სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ფართი, რომელიც სრულად მოიცავს საჯარო რეესტრში ე. კ.-ს სახელზე ფიქსირებულ შენობა NX-ში X/XX ნაწილს და არ წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს (ს.ფ. 74-76, ტ. 1).

**2.5.** საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით (მომზადების თარიღი 27/12/2013) ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) თანამესაკუთრეებად მითითებული არიან: 1) ი. ყ. - ნაგებობა NX-ის X/XX ნაწილი; 2) ლ. ჩ. - ნაგებობა NX; 3) ე. კ. - ნაგებობა NX - 131.75 კვ.მ (მათ შორის პირველი სართულზე არსებული ფართი 10.58 კვ.მ, მე-2 სართულზე არსებული ფართი 121.17 კვ.მ) (ს.ფ. 3, ტ. 1).

**2.6.** მ. მ.-მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში



მდებარე შენობა NX-ში მეორე სართულზე მდებარე ოთახზე NX - 11.89 კვ.მ თავისივე პატარა შესასვლელით 3.86 კვ.მ და პირველ სართულზე მდებარე 10.58 კვ.მ ფართის ოთახზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მ. მ.-ს რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რაც გამორიცხავდა უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 09 იანვრის ინფორმაციის მიხედვით, ე. კ.-ს მიერ წარდგენილი და სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების შედეგად 2013 წლის 27 დეკემბერს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაუზუსტდა ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში მდებარე, ე. კ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართი და განისაზღვრა შემდეგნაირად: ნაგებობა NX-ში ფართი: 131.75 კვ.მ (მათ შორის პირველი სართულზე არსებული ფართი 10.58 კვ.მ, მე-2 სართულზე არსებული ფართი 121.17 კვ.მ) (ს.ფ. 78, ტ. 1).

### დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, ბინა მრავალბინიან სახლში ამ კანონის მიზნებისათვის წარმოადგენს 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.

მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 02 ივლისის განკარგულებით დადგენილია, რომ აღსრულება განხორციელდა იპოთეკარ ე. კ.-ს სასარგებლოდ, მ. მ.-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებაზე მდებარე - ქ. თბილისში, ვ.-ს ქ. NXX-ში (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) ნაგებობა NX-ის 5/10 ნაწილი. აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა ე. კ.-მ და განკარგულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა ე. კ.-ს საკუთრებად.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის დასკვნით დადგინდა, რომ ნაგებობა NX-ის 5/10 ნაწილის დაუზუსტებელი ფართი იყო 115 კვ.მ. თანამესაკუთრების - ლ. ჩ.-ს და ი. ყ.-ს მიერ გაცემული სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობების საფუძველზე, რომლის მიხედვით ქ. თბილისში, ვ.-ს ქუჩა NXX-ში მდებარე უძრავი



ქონებიდან შენობა NX/X-ში პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ფართი 10,58 კვ.მ და შენობა NX/X-ში მე-2 სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ფართი სრულად მოიცავდა საჯარო რეესტრში ე. კ.-ს სახელზე ფიქსირებულ შენობა NX-ში X/XX ნაწილს და არ წარმოადგენდა ცალკე უფლების ობიექტს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაზუსტდა ე. კ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართი.

მხარეებს შორის 2011 წლის 24 ოქტომბერს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით დადგინდა, რომ იპოთეკა ვრცელდებოდა იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (აშენებული, მიშენებულ, აზომვების შედეგად მიერთებული) ნივთზე. სადავო არ არის ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მ. მ., შენობა NX-ში მეორე სართულზე მდებარე ოთახზე NX - 11.89 კვ.მ თავისივე პატარა შესასვლელით 3.86 კვ.მ და პირველ სართულზე მდებარე 10.58 კვ.მ ფართის ოთახზე მფლობელობას ახორციელებდა უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის დროისათვისაც.

ამდენად, დადგინდა, რომ იპოთეკით დატვირთული იყო ქ. თბილისში, კ.-ს ქუჩა NXX-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან მ. მ.-ს საკუთრებაში არსებული წილი მთლიანად, რომელიც მოიცავდა ასევე სადავო ფართებს, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 02 ივლისის განკარგულებით აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა ე. კ., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაუქმებული არ არის, რის გამოც მ. მ.-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო.

**2.8.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-ე მუხლის მიხედვით, 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ უნდა გაუქმებულიყო თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 04 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება ქ. თბილისში, კ.-ს ქ. NXX-ში (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX.XXX) ე. კ.-ს საკუთრებად აღრიცხულ ნაგებობა NX - 131.75 კვ.მ. ფართზე (მათ შორის პირველი სართულზე არსებული ფართი 10.58 კვ.მ., მე-2 სართულზე არსებული ფართი 121.17 კვ.მ.) ყადაღის დადების შესახებ და ყადაღა უნდა მოხსნოდა აღნიშნულ უძრავ ქონებას.

### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

#### ფაქტობრივი საფუძვლები

**3.1.** სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას დაეყრდნო ლ. ჩ.-სა და ი. ყ.-ს თანხმობას, რომელშიც აღნიშნული იყო, რომ ლ. ჩ. და ი. ყ. თანახმა იყვნენ ე. კ.-ს სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულიყო ქ. თბილისში, კ.-ს ქ. NXX-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან შენობა NX/X-ში პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ფართი 10,58



კვ.მ და შენობა NX/X-ში მე-X სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ფართი, რომელიც სრულად მოიცავდა საჯარო რეესტრში ე. კ.-ს სახელზე ფიქსირებულ შენობა NX-ში 5/10 ნაწილს და არ წარმოადგენდა დამოუკიდებელი საკუთრების საგანს. აღნიშნული გარემოება არ შეესაბამება სინამდვილეს, რადგან მითითებული ორი ოთახი არ შედიოდა 5/10 ნაწილში და იგი წარმოადგენდა დამოუკიდებელი საკუთრების საგანს. სადავო ოთახებზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება ქონდა მ. მ.-ს. რეალურად იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა მ. მ.-ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება და არა ის საცხოვრებელი ფართები, რომლებზეც გააჩნდა რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება.

### სამართლებრივი საფუძვლები

**3.2.** სასამართლომ არასწორად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლზე, რადგანაც სადავო ოთახები წარმოადგენს დამოუკიდებელ საცხოვრებელ ფართს და არა რეგისტრირებული საცხოვრებელი ფართის შემადგენელ ნაწილს. აპელანტის მიერ წარმოდგენილი ნახაზით დასტურდება, რომ სადავოდ გამხდარი ორი ოთახი (მე-2 სართულზე 11.89 კვ.მ და პირველ სართულზე 10.58 კვ.მ) არ წარმოადგენს ე. კ.-ს მიერ აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების შემადგენელ ნაწილს.

**3.3.** დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა, რომ მხარეებს შორის 2011 წლის 24 ოქტომბერს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ იპოთეკა ვრცელდებოდა იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (აშენებული, მიშენებულ, აზომვების შედეგად მიერთებული) ნივთზე და სადავო არ არის ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მ. მ., შენობა NX-ში მეორე სართულზე მდებარე ოთახზე NX - 11.89 კვ.მ თავისივე პატარა შესასვლელით 3.86 კვ.მ და პირველ სართულზე მდებარე 10.58 კვ.მ ფართის ოთახზე მფლობელობას ახორციელებდა უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის დროისათვისაც. ხელშეკრულების აღნიშნული დათქმა ვრცელდებოდა ისეთ ნივთზე, რომელიც წარმოიქმნებოდა იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ, ხოლო ორი სადავო ოთახი მ. მ.-ს მფლობელობაში იმყოფებოდა იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტისათვის. აქედან გამომდინარე დაუსაბუთებელია სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ იპოთეკით დატვირთული იყო მ. მ.-ს საკუთრებაში არსებული წილი მთლიანად, სადავო ფართების ჩათვლით.

### 4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

### ფაქტობრივი დასაბუთება



4.1. ე. კ.-მ აუქციონის შედეგად შეიძინა მ. მ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონება იდეალურ წილში, კერძოდ, ე. კ. აღმასრულებლის განკარგულების საფუძველზე გახდა უძრავი ქონების, მდებარე, ქ.თბილისში, ვ.-ს ქ.NXX-ში მდებარე NX შენობის 5/10 ნაწილის მესაკუთრე.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს ე. კ.-სა და მ. მ.-ს შორის დადებულ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე, რომლის მიხედვითაც, მ. მ.-ს სახელზე გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მსესხებლის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონება, კერძოდ, ქ.თბილისში, ვ.-ს ქ.NXX-ში მდებარე NX შენობის 5/10 ნაწილი. ამავე ხელშეკრულების შესაბამისად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მითითებული ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდებოდა იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (მიმენებულ, დაშენებულ, აზომვების შედეგად მიერთებულ) ნივთზე (ტ. 1. ს.ფ. 61-64).

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ. მ.-ს მიერ ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობის საფუძველით ქონება აუქციონზე სარეალიზაციოდ გავიდა. ე. კ.-მ კი სწორედ ის ქონება შეიძინა აუქციონზე, რომელიც მის სასარგებლოდ იპოთეკით იყო დატვირთული (ტ. 1, ს.ფ.5, 62-65).

პალატა ვერ გაიზიარებს მ. მ.-ს მტკიცებას მასზედ, რომ სარეალიზაციოდ გავიდა მხოლოდ 115 კვ.მ. ქონება. შესაბამისად, ე. კ. იმაზე მეტი ქონების მესაკუთრედ აღირიცხა, ვიდრე მან იგი აუქციონის წესით შეიძინა. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ იპოთეკის საგანი იმთავითვე იდეალურ წილში იყო ასახული, შესაბამისად, სარეალიზაციოდ ქონება იდეალურ წილში გავიდა. იდეალური წილის რეალური შესაბამისობა კი იდეალური წილებში მესაკუთრეთა ერთობლივად გადასაწყვეტი საკითხია. შესაბამისად, ე. კ.-მ თავისი იდეალური წილის შესაბამისი რეალური წილი დანარჩენი მესაკუთრეების თანხმობით დაადგინა და დაირეგისტრირა (ტ.1, ს.ფ.74-78). ამ მიმართებით პალატა ვერ დაეყრდნობა 1984 წლის გადაწყვეტილებას, ვინაიდან მითითებული გადაწყვეტილება იმთავითვე საჯარო რეესტრში უფლებათა რეგისტრაციის საფუძველად არის მითითებული (ტ.1. ს.ფ.58), ხოლო საჯარო რეესტრში კი საკუთრების უფლებები იდეალურ წილებშია ასახული. შესაბამისად, მითითებული ჩანაწერისა და თავად მოსარჩელის ახსნა-განმარტების გათვალისწინებით (იხ. თბილისის სააპელაციო პალატის 2015 წლის 10 თებერვლის სხდომის ოქმი) 1984 წლის გადაწყვეტილებით მ. მ.-სათვის მიკუთვნებული ქონება მის იდეალურ წილშია შესული. სადავო ფართები კი ცალკე უფლების ობიექტად დარეგისტრირებული არ არის (ტ.1,ს.ფ. 58).

პალატა აქვე მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ აღმასრულებლის ზემოაღნიშნული განკარგულებისა (ტ.1, ს.ფ. 5) და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საპირისპიროდ, მოსარჩელის არგუმენტის სარწმუნოების დასადასტურებლად პალატა ვერ იხელმძღვანელებს აღმასრულებლის შეფასების აქტით, რომლის მიხედვითაც, აუქციონის წესით სარეალიზაციოდ გასატანი ქონების ფართი 115 კვ.მ.-ია. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ შეფასების აქტი უფლების წარმომშობი დოკუმენტი არ არის. უფრო მეტიც, ამავე აქტში არც ფართობის თაობაზეა მითითებული დაზუსტებული ინფორმაცია. გარდა ამისა, ამავე აქტში ქონების მახასიათებლებში აღნიშნულია, რომ აუქციონზე ქონების არა რეალური ნაწილი, არამედ იდეალური წილი, კერძოდ, NX შენობის X/XX ნაწილი გადის (ტ.1, ს.ფ. 65).



ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ მ. მ.-ს სარჩელი, კ.-ს ქ.NXX-ში მდებარე NX შენობის მე-X სართულზე მდებარე 11,89 კვ.მ. ფართის NX ოთახზე, თავისივე 3,86 კვ.მ. შესასვლელითა და პირველ სართულზე მდებარე 10,58 ფართის ოთახზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, ფაქტობრივი თვალსაზრისით, დაუსაბუთებელია.

### სამართლებრივი დასაბუთება

პალატა, პირველ რიგში, ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ე. კ.-ს უფლება განხილულ უნდა იქნეს მისი, როგორც იპოთეკარის, ასევე აუქციონის წესით, უძრავი ქონების შემძენის უფლებრივი მდგომარეობის კონტექსტში, ვინაიდან ე. კ. სადავო უძრავი ქონების იპოთეკარი და ამავდროულად, ამავე ქონების აუქციონის წესით შემძენია (იხ. თბილისის სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია, განმარტოს, თავად იპოთეკის, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტის არსი. მოთხოვნის უზრუნველყოფისას აუცილებელია მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაბარზომიერი დაცვა. უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მოვალისა და კრედიტორის ნებას, კერძოდ, მოვალის სურვილს, გარკვეული რისკის ქვეშ დააყენოს უძრავი ქონება, რითაც ქმნის ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიასა და კრედიტორის სურვილს, გასცეს თანხა, სანაცვლოდ კი მიიღოს უზრუნველყოფის ღონისძიება გარანტიად, რომლითაც მისი მოთხოვნა, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უპირობოდ დაკმაყოფილდება. იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც აღნიშნული ჩანაწერი შემდგომში არასწორი აღმოჩნდეს. მეორე მხრივ კი, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომელი ვალდებულებისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უმთავრესია, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრულობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც სანივთო უფლების რეალიზაცია ხორციელდება. ამ შემთხვევაში წინდაწინაა სავარაუდო, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციაა სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების - ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იმთავითვე ნათელი უნდა იყოს, თუ სად გადის მოვალის



**პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც გამომდინარეობს ძირითადი ვალდებულებიდან. აღნიშნული განპირობებულია იპოთეკის სამართლებრივი ბუნებით, კერძოდ, იგი დამოუკიდებლად არ წარმოიშობა და მიბმულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ იპოთეკით დადგენილი პასუხისმგებლობის ფარგლები მთლიანად განისაზღვრება ძირითადი მოთხოვნიდან გამომდინარე ვალდებულების ფარგლებით<sup>1</sup>.**

განსახილველ შემთხვევაში, იპოთეკის ფარგლები ნათლად და არაორაზროვნად არის დადგენილი, კერძოდ, 2011 წლის 24 მარტის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მიხედვით, სესხისა და მასზე დარიცხული პროცენტების დაბრუნება უზრუნველყოფილია იპოთეკით. იპოთეკით დატვირთულია მესაკუთრის უძრავი ქონება, რომელიც შემდეგში მოხსენებულა, როგორც „იპოთეკის საგანი“. იპოთეკის საგანს წარმოადგენს მ. მ.-ს კუთვნილი ნაგებობა NX-ში 5/10 ნაწილი მის კუთვნილ წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა კ., NXX (ნაკვ. X-/XX), რომლის მახასიათებლებია: ზონა - თბილისი - XX, სექტორი - მთაწმინდა - XX; კვარტალი NXX, ნაკვეთი NXXX/XXX; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთი ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 490,00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: XX/X; XX.XX.XX.XXX.XXX; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: NX (ლიტ.„ა“) - საერთო ფართობით 225,56 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობით 116,8 კვ.მ.) და N2 (ლიტ.„ბ“) - საერთო ფართობით 126,9 კვ.მ. (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობით 39,08 კვ.მ.).

ამდენად, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ იპოთეკით დატვირთა მ. მ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული მთელი უძრავი ქონება, რომელიც, იმთავითვე, საკუთრების უფლებით, მ. მ.-ს სახელზე იყო რეგისტრირებული. ამასთან, ნიშანდობლივია, რომ მესაკუთრის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე იდეალურ წილში იყო ასახული, შესაბამისად, იპოთეკის საგანი გახდა მ. მ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონება, გამოსახული იდეალურ წილში. აუქციონის წესით გასხვისდა სწორედ იპოთეკით დატვირთული ქონება, გამოსახული იდეალურ წილში, შესაბამისად, აუქციონის წესით უძრავი ქონების შემძენი გახდა უძრავი ქონების მესაკუთრე იდეალურ წილში.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ უძრავი ქონების რეალური წილი, როგორც მ. მ.-ს საკუთრება, ცალკე უფლების ობიექტი ვერ იქნება, ვინაიდან მ. მ.-ს საკუთრების უფლება უძრავი ქონების რეალურ წილზე არ არსებობდა. მას საკუთრების უფლება უძრავი ქონების მხოლოდ იდეალურ წილზე გააჩნდა, რომელიც იპოთეკით დატვირთა. შესაბამისად, საქმის მასალებით არ დასტურდება მ. მ.-ს საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, რომელიც მის საკუთრებად რეგისტრირებული იდეალური წილისაგან დამოუკიდებლად არსებობდა და რომელზეც იპოთეკა ვერ გავრცელდებოდა. პალატა განმარტავს, რომ ამგვარი უფლება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად უნდა ყოფილიყო დარეგისტრირებული ან ამგვარი ჩანაწერი, სულ მცირე, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში უნდა ყოფილიყო დაცული. ნიშანდობლივია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მესაკუთრეთა საკუთრების უფლება მთელ უძრავ ქონებაზე იდეალურ წილებშია გამოსახული და ამგვარი ფორმითაა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, შესაბამისად, იდეალური წილების რეალური შესაბამისობა, კანონის შესაბამისად, მხოლოდ მესაკუთრეთა ერთობლივი გადაწყვეტილებით შეიძლება იქნეს მიღებული. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი.

<sup>1</sup> იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის №ას-1280-1300-2011 განჩინება





ამდენად, ე. კ.-ს იდეალური წილის შესაბამისი რეალური ფართის იდენტიფიცირება მხოლოდ დანარჩენი მესაკუთრეებისა თანხმობით შეეძლო. პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს ასევე იმ გარემოებაზეც, რომ თუ იდეალური წილის მესაკუთრემ რეალური წილის სახით იმაზე მეტი ფართი მიიღო, ვიდრე ეს მის იდეალურ წილს შეესაბამებოდა, მითითებული გარემოება უფლებრივ ზეგავლენას მხოლოდ დანარჩენ მესაკუთრეებზე მოახდენდა, ვინაიდან აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ ე. კ.-ს რეალური ფართის გაზრდა დანარჩენი მესაკუთრეების ფართებისა და შესაბამისად, მათი რეალური წილის შემცირების ხარჯზე მოხდა. სწორედ აღნიშნული გარემოებით არის განპირობებული ფაქტი მასზედ, რომ ე. კ.-მ სადავო ფართების დაზუსტება და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მხოლოდ დანარჩენი მესაკუთრეების თანხმობის პირობებში შეძლო (ტ.1, ს.ფ. 74-76).

პალატა ასევე მიზანშეწონილად მიიჩნევს ხაზგასმით აღნიშნოს, რომ მ. მ.-ს სასარჩელო მოთხოვნა იმ მოტივაციით, რომ იპოთეკა სადავო ფართზე არ ვრცელდებოდა და შესაბამისად, იგი აუქციონზე სარეალიზაციოდ არ გასულა, დასაბუთებული იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მითითებული ფართები, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად, მ. მ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული ცალკე უფლების ობიექტი იქნებოდა. განსახილველ შემთხვევაში კი, მ. მ. კ.-ს ქ.NXX-ში მდებარე NX შენობის 5/10-ის მესაკუთრე იყო, დანარჩენი 5/10-ის მესაკუთრე კი ი. ყ. იყო. აღნიშნული კი ნიშნავს იმას, რომ მთელი შენობა-ნაგებობა, მიუხედავად ფართისა, თანაბარწილად ეკუთვნოდა ი. ყ.-სა და მ. მ.-ს. რაც შეეხება მ. მ.-ს მსჯელობას მასზედ, რომ მას, რეალურად, უფრო მეტი ფართი ეკუთვნოდა, ვიდრე მთელი უძრავი ქონების ნახევრის ეკვივალენტია, პალატა განმარტავს, რომ ამგვარი მსჯელობა წინააღმდეგობაში მოდის საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან, რომლის უტყუარობის პრეზუმფცია კანონით გარანტირებულია. პალატა მიიჩნევს, რომ მითითებული ჩანაწერის პირობებში, მ. მ.-ს დასკვნა მასზედ, რომ მას შენობა-ნაგებობა NX-ში უფრო მეტი ფართი ეკუთვნოდა, ვიდრე მისი იდეალური წილის შესაბამისი რეალური ფართი იყო, დასაბუთებული იქნებოდა ორ შემთხვევაში: 1. თუ მოსარჩელე სასამართლოს კანონით გათვალისწინებული სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაში დაარწმუნებდა, ან 2. თუ დადასტურდებოდა ფაქტი მასზედ, რომ მითითებული სადავო ფართები ცალკე უფლების ობიექტი იყო და უძრავ ქონებათა რეესტრში ამგვარი ჩანაწერი არსებობდა.

განსახილველ შემთხვევაში კი, მ. მ.-ს იმთავითვე სადავო უძრავი ქონების 5/10 - ის მესაკუთრედ იყო საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მ. მ.-მ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე სწორედ საკუთარი 5/10 ნაწილი დატვირთა იპოთეკით. უფრო მეტიც, ამავე ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის ბოლო წინადადების მიხედვით, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მითითებული ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა გავრცელდებოდა იპოთეკის საგნის სხვა ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (მიშენებულ, დაშენებულ, აზომვების შედეგად მიერთებულ) ნივთზე. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლომ კიდევ, რომ გაიზიაროს მ. მ.-ს მტკიცება მასზედ, რომ მითითებული ფართები საჯარო რეესტრში აღრიცხული არ იყო და შესაბამისად, აღნიშნული ვერ გახდებოდა მისი კუთვნილი 5/10 იდეალური წილის შემადგენელი ნაწილი, ხსენებული ჩანაწერი სარჩელის დაკმაყოფილებას მაინც უპირობოდ გამორიცხავს, რადგან, მხარეები სახელშეკრულებით



თავისუფლების ფარგლებში შეთანხმდნენ მასზე, რომ იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა არა მხოლოდ რეგისტრირებული საკუთრების ობიექტი, არამედ მისი ყველა ის დაურეგისტრირებელი ნაწილი, რომელიც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების არსებით შემადგენელ ნაწილად განიხილებოდა.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-6 ნაწილის შესაბამისად, ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე.

სააღსრულებო განკარგულება მოიცავს ინფორმაციას, თუ რა სამართლებრივი მდგომარეობით იძენს აუქციონში გამარჯვებული პირი უძრავ ქონებას. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია აღმასრულებლის განკარგულება, რომლის მიხედვითაც, ე. კ. გახდა მ. მ.-ს საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვ. , NXX, ნაგებობა NX-ში 5/10 ნაწილის მესაკუთრე (ტ. 1, ს.ფ. 5).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მ. მ.-ს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი წინაპირობები.

## 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საპროცესო-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

## 6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.



## სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

### და ა დ გ ი ნ ა

1. მ. მ.-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

თავმჯდომარე

ქეთევან მესხიშვილი

მოსამართლეები

ნატალია ნაზლაძე

მანუჩარ კაპანაძე