



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2\ბ - 667

25 ოქტომბერი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატის მოსამართლე: თამარ სვანიძე

სხდომის მდივანი _ მირანდა ირემაძე

აპელანტი (იამვდროულად მოწინააღმდეგე მხარე): ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----“, თავმჯდომარე ი-----

წარმომადგენელი: ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე (იამვდროულად აპელანტი): ლ-----

წარმომადგენელი: ა-----

მესამე პირი: საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: ს-----ე

დავის საგანი _ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობა; სადავო ფართის მესაკუთრედ ცნობა; უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები: ფოთის საქალაქო სასამართლოს

2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილება;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კ-----ს“ თავმჯდომარემ ი-----მ სარჩელით მიმართა ფ-----ის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე მხარედ ლ----- - მიუთითა და ითხოვა: ამხანაგობა "კ-----ს" 2017 წლის 26 აპრილის საერთო კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე დაეკისროს ლ-----ს გაათავისუფლოს და ამხანაგობა "კ-----ს" საერთო სარგებლობაში გადასცეს მის მიერ უკანონოდ დაკავებული 15 კვ.მ. ფართი, ამასთან მოიყვანოს აღნიშნული ფართი პირვანდელ მდგომარეობაში.

2. მოსარჩელის განმარტებით: ქ. ფ-----ში, ა-----ლის ქ. N-ში მდებარეობს ამხანაგობა "კ-----", მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ამ სახლში გამოთავისუფლდა 15 კვ.მ. ფართის მქონე, კეთილმოუწყობელი ერთი ოთახი. ამხანაგობის დაუკითხავად სახლის ერთ-ერთი მობინადრე ლ----- შეიჭრა ოთახში, უკანონოდ დაეუფლა მას და მოახდინა შიდა რეკონსტრუქცია.

3. მოსარჩელე მხარემ დაიწყო აღნიშნული სახლის დოკუმენტაციისა და ნახაზების მოძიება, მაგრამ ვერ მოიპოვა ვინაიდან ტექალირცხვის ბიურო ქ. ფოთში ხანძრის შედეგად განადგურებულია. მათ არ აქვთ შესაძლებლობა შეადგინონ ახალი ნახაზი, რადგან ლ----- მათ ამის საშუალებას არ აძლევს. 2016 წლის ნოემბერში მოსარჩელეებმა მიმართეს ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას, შპს "მ-----"-ს, საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვეს წარედგინათ დოკუმენტაცია, თუ რის საფუძველზე დაეუფლა ლ----- აღნიშნულ ოთახს. 2016 წლის 08 დეკემბერს N----- წერილთაგან ერთმა აცნობა მოსარჩელე მხარეს, რომ არავითარი დოკუმენტაცია ქ. ფ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიაში სადავო ფართთან დაკავშირებით არ ინახება. შპს "მ-----"-ის 2016 წლის 26 დეკემბრის N-1 წერილში აღნიშნულია, რომ ამ ფართის გადაცემის შესახებ არავითარი დოკუმენტაცია არ არსებობს. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული

სააგენტოს წერილში მითითებულია, რომ აღნიშნული საკითხი წარმოადგენს სამოქალაქო დავას და აღნიშნულთან დაკავშირებით მათ რაიმე კომპეტენცია არ გააჩნიათ.

4. ამხანაგობა "კ-----მა" მოიწვია საერთო კრება სადაც კანონით დადგენილი წესით მოიწვიეს ყველა მობინადრე. 2017 წლის 13 აპრილს კრება ვერ შედგა ქვორუმის არარსებობის გამო. მომდევნო კრება დაინიშნა 2017 წლის 26 აპრილს სადაც შეიკრიბა მობინადრეთა 2/3-ზე მეტი. კრების გადაწყვეტილებით ლ-----ს უნდა გადაეცა ამხანაგობა "კ-----სთვის" უკანონოდ დაკავებული 15 კვ.მ ფართი.

5. ლ-----მ შეგებებული სარჩელი წარადგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს სარჩელთან დაკავშირებით და ითხოვა: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "კ-----ს" 2017 წლის 26 აპრილის კრების ოქმის ბათილად ცნობა და სადავო ფართზე მესაკუთრედ აღიარება.

6. შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით: მას საკუთრების უფლებით გააჩნია უძრავი ქონება, ქ. ფ----ში, ა-----ლის ქ.N--ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლში. მის ინდივიდუალურ მფლობელობაშია ასევე 15,8 კვ.მ. ფართი, რომელიც დედამისს, აწ გარდაცვლილ თ-----ს 1992 წელს გადაეცა, როგორც დამხმარე ფართი, მას შემდეგ რაც ფართი გამოათავისუფლა წინა მფლობელმა. 1995 წელს დედის გარდაცვალების შემდეგ ლ-----მ ქონება მიიღო მემკვიდრეობით. იგი ამავე მისამართზე ცხოვრობდა და საცხოვრებელ ფართზე 1992 წელს განახორციელა მიშენება. რის შედეგადაც დღეისათვის მის სახელზე რეგისტრირებული და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართები ერთ სივრცეში მოექცა. "ბინათმესაკუთრეთა მახანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ, ამავე კანონის შესაბამისად, მოსარჩელე გახდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი და შეიძინა ამხანაგობის წევრის უფლება-მოვალეობები.

7. 2017 წლის 26 აპრილს, ბმა "კ-----ს" თავმჯდომარის ი-----ს მიერ მოწვეულ ამხანაგობის კრებაზე, რომელსაც ესწრებოდა მოსარჩელის

წარმომადგენელი, კანონის დარღვევით განიხილეს მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული სადავო ფართის ბმა "კ-----ს" საერთო სარგებლობაში გადაცემის საკითხი და ხმათა უმრავლესობით მიიღეს უკანონო გადაწყვეტილება. კრებაზე "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" კანონის მე-4 მუხლის მ--- ნაწილის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ არ დადგენილა სადავო ფართის მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა და გადაწყვეტილება არ არის მიღებული ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3- ის უმრავლესობით. ხსენებული ნორმის მიზანია ამხანაგობის წევრთა ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართების და ამხანაგობის საერთო ქონების სხვადასხვა სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევა, რათა შესაძლებელი გახდეს მათი განკარგვის კანონით დადგენილი წესის დაცვა. შესაბამისად, სავალდებულოა ფართების მფლობელების ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის კრების ოქმში დაფიქსირება ამხანაგობის წევრების მიერ და გადაწყვეტილების მიღება 2/3-ის უმრავლესობით.

8. ლ----- განმარტავს, რომ ის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე დიდი ხნით ადრე ინდივიდუალურად ფლობდა სადავო ფართს, რის გამოც აღნიშნული ფართის ამხანაგობისათვის გადაცემა კანონის მოთხოვნას ეწინააღმდეგება., ამასთან კრებამ აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილება ექვსი ხმით მიიღო, რაც კრებაზე დამსწრე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ს შეადგენდა და არა ამხანაგობის წევრთა მთლიანი რაოდენობის 2/3-ს.

სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

9. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 8 აიანვრის გადაწყვეტილებით: არ დაკმაყოფილდა ამხანაგობა „კ-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნა - ლ-----ს მიერ უკანონოდ დაკავებული 15 კვ.მ ფართის

გამოთავისუფლებისა და ამ ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის შესახებ; ლ-----ს შეგებებული სარჩელი: ბმა „კ-----ს“ 2017 წლის 26 აპრილის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ბმა „კ-----ს“ 2017 წლის 26 აპრილის კრების ოქმი. სასარჩელო მოთხოვნა - სადავო ფართზე ლ-----ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

10. 2016 წლის 19 ივლისის ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქ.N--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მობინადრეთა კრების ოქმის მიხედვით, კრების მონაწილეთა უმრავლესობით ქ. ფ----ში, ა-----ლის ქ.N--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ამხანაგობის თავმჯდომარის თანამდებობიდან განთავისუფლებულ იქნა მურმანი ხ-----, ხოლო ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ი-----.

11. დადგენილი იქნა, რომ 2017 წლის 13 აპრილს დანიშნული იყო ამხანაგობა "კ-----ს" კრება, სადაც განიხილებოდა ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქ.N--ში მდებარე სახლის მ--- სადარბაზოს პირველ სართულზე არსებული (15 კვ.მ) გამოთავისუფლებული ფართი (რონელიც თ. უტკინას ეკუთვნოდა და რომელსაც ამჟამად ლ----- ფლობს) გადაეცეს ამხანაგობა "კ-----ს". საერთო სარგებლობის სათავსოს მოწყობის მიზნით. კრებას ვერ დაესწრო მესაკუთრეების უმრავლესობა, ამიტომ კრება გადაიდო 2017 წლის 26 აპრილს.

12. 2017 წლის 26 აპრილს, შედგა ქ. ფ----ი ა-----ლის ქ.N- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ამხანაგობა "კ-----ს" კრება, რომელზეც მოწვეულ იქნენ: მ.კ-----, მ. ხ-----, ა. მ-----, ს. მ-----, მ. თ-----, ანნა ბერია ლ-----ის წარმომადგენელი, კრებას ხელმძღვანელობდა ამხანაგობის თავმჯდომარე ი. მ-----.

13. კრებამ დაადგინა და მოითხოვა ლ.ჩ----- მიერ უკანონოდ დაკავებული ფართის გადაცემა ამხანაგობა "კ-----სათვის", საერთო სარგებლობის სათავსოს

მოწყობის მიზნით.

14. 2001 წლის 15 ნოემბრის სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ლ----- დაბადებული 1960 წლის 13 მაისს, არის თ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრე. დადგენილი იქნა ასევე, რომ მან როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ოროთახიანი ბინა, მდებარე: ქ. ფ----ი, დ-----ლის 3---ში.

15. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა ნოტარიულად დამოწმებულ, 2015 წლის 25 მაისის N----- ტექ. აღიკვეთის სამსახურის უფროსის მიერ შედგენილ გეგმზე, რომლის თანახმადაც: ქ. ფ----ი, დ. ა-----ლის ქ.N--ში მდებარე ბინის, რომელიც ირიცხება თ-----ს ასული ჩ-----ს სახელზე საცხოვრებელი ფართი შეადგენს: 90,35 კვ.მ-ს, დამხმარე ფართი: 34, 43 კვ.მ-ს, უნებართვო მიშენება: 37, 04 კვ.მ-ს, ღია აივანი 43,48 კვ.მ-ს.

16. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2015 წლის 29 აპრილის დამფუძნებელი კრების ოქმის საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა, რომ მრავალბინიანი სახლის მისამართია: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქ.N-, სახლში ირიცხება 12 მესაკუთრე, კენჭისყრის შედეგად ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა მ----- მცხოვრები: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქ.N----ში, კრების თავმჯდომარე ნ. ხ-----, კრების მდივანი ვ. კ-----.

17. 2015 წლის 17 ივლისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 88,30 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ვ-----.

18. 2017 წლის 02 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 124,78 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ლ-----, იპოთეკარი სს "ს-----".

19. 2013 წლის 10 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, დადგენილი იქნა, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ბინა

N-, ფართი: 108,78 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრეები არიან ნოდარ მ-----, ანა მ-----.

20. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 45,60 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის მ-----
----ა.

21. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 48,92 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის კ-----ი, დამქირავებელი ლ-----.

22. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N--, ფართი: 34,00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ნ-----
-----.

23. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-8, ფართი: 27,68 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრე არის ნ-----
-----.

24. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N--, ფართი: 49,41 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის მ-----
-----.

25. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N--, ფართი: 57,69 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ი-----.

26. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N--, ფართი: 35,61 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ი-----.

27. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 40,50 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ს-----, იპოთეკარი სს "ს-----".

28. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1.2. მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე ამხანაგობის წევრებს კრებაზე არ დაუფიქსირებიათ „ბმა“-ს წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსოების (სარდაფები, სხვენები და ა.შ) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შევლის დროს

არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შესახებ. წესდება ამ „ბმა“-ს არ გააჩნია.

29. სასამართლომ განმარტა, რომ "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4.2 მუხლში საუბარია "სამეურნეო სათავსოზე", მაგრამ ეს მუხლი ასევე ვრცელდება ისეთ ფართზე, რომელიც ცალკე აღებული მხოლოდ ფართია (სამზარეულოს, სველი წერტილების გარეშე და ა.შ.) და მისი მიზნობრიობა დამახასიათებელია "სამეურნეო სათავსოსთან", რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი აქვს.

30. სასამართლომ განმარტა, რომ თუ დადგინდება, რომ სადავო ქონება ინდივიდუალური საკუთრებაა ის ვერ მოექცევა „ბმა“-ს შესახებ საქართველოს კანონის რეგულირების სფეროში, რამეთუ აღნიშნული 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.

31. სასამართლომ განმარტა, რომ საკითხის მნიშვნელობის და სპეციფიკურობიდან გამომდინარე, რამეთუ საკითხი ეხება „ბმა“-ს ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებას, „ბმა“-ს ყველა წევრმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა კრებაზე და მოუსმინონ წევრს, რომელსაც გააჩნია პრეტენზია სამეურნეო სათავსოს ინდივიდუალურ საკუთრებაზე, ხოლო გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნას „ბმა“-ს ყველა წევრის ხმათა 2/3-ით, რომლის თაობაზეც დგება შესაბამისი ოქმი. „ბმა“-ს წესდებით შეიძლება განისაზღვროს განსხვავებული ქვორუმიც, მაგრამ კონკრეტულ შემთხვევაში „ბმა“-ს წესდება არ გააჩნია.

32. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამხანაგობა „კ-----ს“ 2017 წლის 26 აპრილს კრების მიერ გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული მითითებული წესების დაცვით. რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა - ბმა „კ-----ს“ 2017 წლის 26 აპრილის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი საფუძვლები

33. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ორიე მხარის მიერ იქნა გასაჩივრებული სააპელაციო წესით.

34. აპელანტმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს თავმჯდომარემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა, კერძოდ ითხოვა ლ-----ს დავალდებულება თავის მიერ უკანონოდ დაკავებული 15 კვ.მ. ფართის გამოთავისუფლების, ამხანაგობისათვის გადაცემისა და აღნიშნული ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის შესახებ.

35. აპელანტის განმარტებით: სასამართლო აღნიშნავს რომ 2017 წლის 26 აპრილს კრებას ესწრებოდა 8 წევრი, რაც არასწორია. რეალურად კრებას ესწრებოდნენ მ. კ----- 1 ხმა, ნ ხ----- 2 ხმა, ს. მ----- 1 ხმა, მ ხ----- 1 ხმა, ა. მ----- 1 ხმა, ლ. ჩარტია 1 ხმა , ი. ჩარტია 2 ხმა, მთლიანობაში 9 ხმა. რაც შეადგენს 12 ხმის 2/3-ზე მეტს.

36. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის 28-ე მუხლი არეგულირებს ამ საკითხს, კერძოდ მე-2 პუნქტში აღნიშნულია ბმა-ს წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია თუ მას ესწრებს ბმა-ს 2/3. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტში კი აღნიშნულია, თუ ბმა-ს წევრთა კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ბმა-ს თავმჯდომარე ხელმეორედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით. ეს კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად. ამრიგად გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა ამ ნაწილში, რადგან კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი იყო და მიიღო კიდევ შესაბამისი გადაწყვეტილება.

37. ასევე გაუგებარია სასამართლოს მითითება ამავე კანონის 4.2 მუხლზე.

აღნიშნული ნორმის თანახმად ბმა-ს წევრს ეძლევა შესაძლებლობა დაამტკიცოს სამეურნეო სათავსოს (სარდაფი, სხვენი და აშ.) მფლობელობა. ბმა-ს შესახებ კანონის 2007 წლის 1 აგვისტოს (ძალაში შესვლის დროს) არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობის შესახებ, ანუ ხსენებული კანონის ძალაში შესვლის დროს. განსახილველ შემთხვევაში კი სახეზეა საცხოვრებელი ფართი, რომელშიც თავის დროზე ცხოვრობდა ვინმე უტკინა. შესაბამისად არ შეიძლება მითითებულ ფართზე გავრცელდეს კანონის 4.2. მუხლი. ამასთან კანონის ამოქმედების დროისათვის 2007 წლის მდგომარეობით ლ----- სადავო ფართს არ ფლობდა.

38. შეგებებული სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ითხოვა ლ-----მ და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა მოითხოვა.

39. აპელანტ ლ-----ს განმარტებით: სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ლ----- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე გაცილებით ადრე ფლობდა სადავო ფართს, მიუხედავად იმისა, რომ სარჩელზე დართული და სასამართლოში გამოკვლეული მტკიცებულებებით ეს ფაქტი ცალსახად დადასტურდა.

40. სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა და გადაწყვეტილებას არ დაუდო საფუძვლად ის მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებენ ლ-----ს მიერ სადავო ფართის კანონის ამოქმედებამდე ფლობას, კერძოდ: სასამართლოში წარდგენილი იყო ლ-----ს საცხოვრებელი ბინის გეგმა-ნახაზი, შესრულებული ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მიერ. ნახაზის თანახმად ლ-----ს მფლობელობაში არსებულ ფართშია მოქცეული სადავო ფართიც. მართალია, ნახაზზე არ არის მითითებული მისი შესრულების თარიღი, მაგრამ საყოველთაოდ ცნობილია, რომ ქ. ფოთში 2004 წელს ხანძრის შედეგად განადგურდა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივი და იქ დაცული დოკუმენტაცია. ამ ფაქტის შემდეგ ეს სამსახური არ ფუნქციონირებდა და

შესაბამისი სახის დოკუმენტებს არ გასცემდა, რაც იმას ნიშნავს, რომ დოკუმენტი შედგენილი და გაცემულია არაუგვიანეს 2004 წლისა, უფრო მეტიც, ნახაზის დამკვეთი არის თ-----, რომელიც გარდაიცვალა 1995 წელს. შესაბამისად, ნახაზი მის გარდაცვალებამდეა შესრულებული;

41. სასამართლოს არ უმსჯელია და თავის გადაწყვეტილებაში არ შეუფასებია მოწმეების ჩვენებები, კერძოდ: რუსუდან ნაყოფიას ჩვენებით დადასტურდა, რომ ლ-----ს ოჯახი სადავო ფართს ფლობდა 90-იანი წლებიდან, რაც დაადასტურა ასევე მოწმის სახით დაკითხულმა ზურაბ გულორდავამ. მოწმედ დაკითხული თინა თითბერია 90-იან წლებში მუშაობდა საბინაო მომსახურების სააგენტოში, რომელიც კომუნალურ მომსახურებას უწევდა ა-----ლის ქუჩა №--ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს და დანამდვილებით იცის, რომ სადავო ფართს, როგორც დამხმარე სათავსოს, ფლობდა ლ-----ს დედა თ-----ს. ამავე მისამართზე ცხოვრობდა და დღემდე ცხოვრობს ლ-----.

42. აპელანტმა ლ-----მ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებითა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება ითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და პალატის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

43. პალატამ მოისმინა მხარეთა და მათი წარმომადგენლების განმარტებები, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ლ-----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; უნდა გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 8 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება ლ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, კერძოდ ლ----- ცნობილი

უნდა იქნეს ქ. ფ----ში, აღმაშენებლის ქ. N----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-2 სადარბაზოს პირველ სართულზე მდებარე, მისსავე ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 15.8კვ.მ. ფართის მესაკუთრედ.

ამგვარ გადაწყვეტილებამდე პალატა შემდეგ გარემოებათა გამო მივიდა;

44. 2015 წლის 29 აპრილის კრების ოქმის საფუძველზე დადგენილია, რომ ჩამოყალიბდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ----- . კენჭისყრის შედეგად ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა მ----- მცხოვრები: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქ.N----ში.

45. საქმეში, (ტ.2. ს.ფ.17-37) განთავსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ მრავალბინიანი სახლში, რომლის მისამართია: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქ.N-, არის 12 ინდივიდუალური საკუთრება, კერძოდ: 1) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 88,30 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ვ----- . 2) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 124,78 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ლ-----, იპოთეკარი სს "ს-----". 3) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ბინა N-, ფართი: 108,78 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრეები არიან ნოდარ მ-----, ანა მ----- . 4) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 45,60 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის მ-----ა. 5) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 48,92 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის კ-----ი, დამქირავებელი ლ----- . 6) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 34,00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ნ----- . 7) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-8, ფართი: 27,68 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრე არის ნ-----

----- 8) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N--, ფართი: 49,41 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის მ-----
----- 9) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N--, ფართი: 57,69 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ი-----
----- 10) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N--, ფართი: 35,61 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ი-----
-- 11) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, ს-----, ბინა N-, ფართი: 40,50 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----, მესაკუთრე არის ს-----, იპოთეკარი სს "ს-----". 12) უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფ----ი, ა-----ლის ქუჩა, N-, 45.78 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრე არის მ-----
-.

46. 2016 წლის 19 ივლისის ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით, ქ. ფ----ში, ა-----ლის ქ.N--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ამხანაგობის თავმჯდომარის თანამდებობიდან განთავისუფლებულ იქნა მურმანი ხ-----, ხოლო ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ი-----.

47. დადგენილია, რომ ლ-----ს დედა იყო თ-----, რომელიც გარდაიცვალა 1995 წელს, გარდაცვალებამდე კი ეს უკანასკნელი ცხოვრობდა ქ. ფ----ი, დ-----ლის 3---ში.

48. მოცემულ დავასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკითხნენ მოწმეები:

49. მოწმის ს-----ს ჩვენებით, რომელიც ცხოვრობს ამავე მრავალბინიან სახლში და არის ამხანაგობის ერთ ერთი წევრი განმარტა, რომ 2006 წლიდან ცხოვრობს მითითებულ ბინაში, მეორე სართულზე, 2014 წელს აღმოჩნდა, რომ ლ----- ფლობს სადავო ფართს და ამ დროიდან დაიწყო ამხანაგობამ დავა ფართის გამოთავისუფლების მოთხოვნით.

50. მოწმე ზურაბ გულორდავამ განმარტა, რომ ძალიან დიდი ხანია იცნობს ლ-----ს და სტუმროს მას თავის საკუთრებაში, მიახლოებით 1995 წლიდან დადის ლ-----სთან და იმ დროიდან მოყოლებული ლ----- ფლობს სადავო

ოთახს. ეს ოთახი მთლიანად ლ-----ს საკუთრებაშია მოქცეული. . .

51. მოწმე რუსუდან ნაყოფიამ განმარტა, რომ 1995 წლიდან ცხოვრობდა ქ. ფიოთში, ა-----ლის ქ. N--ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში. მან დაზუსტებით განმარტა, რომ 1995 წლიდან სადავო ფართი ჩარტიების ოჯახის მფლობელობაშია (მოწმის სიტყვები: „ზუსტად ვიცი, რომ 1995 წლიდან სადავო ფართი ჩარტიების მფლობელობაშია“).

52. მოწმე თინა თითბერიამ, რომელიც 1976 წლიდან მუშაობდა ქ.ფოთის საბინაო მომსახურების სააგენტოში აჩვენა, რომ მათ სამსახურში შედიოდა კომუნალური საცხოვრებელი სახლები, რომელთაც უწევდნენ მომსახურებას, ჩაწერას, ამოწერას, კომუნალურ მომსახურებას და სხვა. მოსახლეობას კარგად იცნობდა, ასევე იცნობდა ლევან ცარტიას დედას თ-----ს, რომელსაც მიახლოებით 1991, 92თუ 1993 წელს გადაეცა სადავო ფართი სარგებლობისთვის. 1992 წლიდან ჩ-----ს ოჯახი ფლობდა სადავო 15 კვ.მ. ფართს. 2000 წლის შემდგომ მოწმე აღარ ემსახურებოდა ამ ბინას.

53. ტ.1. ს.ფ. 75-81-ზე განთავსებულია დადგენილება საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

54. კანონიერ ძალაში შესული დადგენილების თანახმად დადგენილია, რომ ქ. ფ----ში, დ-----ლის ქ. N--ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს, საქართველოს კულტურის ძეგლთა დაცვის და სპორტის მინისტრის 2008 წლის 4 მარტის N--- ბრძანებით - მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი. ამავე დადგენილებით დგინდება, რომ ძეგლის სტატუსის მინიჭების შემდეგ, (ანუ 2008 წლის შემდგომ) ლ-----ს უნებართვო სამუშაოები თავის საკუთრებაზე არ განუხორციელებია.

55. ტ.1. ს.ფ.82-ე განთავსებულია ნახაზი, რომლის მიხედვითაც დგინდება, რომ ლ-----ს საკუთრება მთლიან ფართშია მოქცეული, ამ ფართშია გაერთიანებული როგორც მის მიერ განხორციელებული უკანონო მინაშენი, რომლის ფართია 37.04. კვ.მ. ისე სადავო 15.08.კვ.მ. ფართი, რომელზე მფლობელობასაც სხვა ბინის მესაკუთრე ვერ განახორციელებდა.

56. მოწმეთა ჩვენებებით, ადმინისტრაციული დადგენილებით, გეგმა ნახაზით, სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1995 წლიდან მოყოლებული ლ-----ს ოჯახი (დედა თ-----) ფლობდა სადავო 15.08 კვ.მ. ფართს, რომელსაც ინდივიდუალური საკუთრების სტატუსი, ნომერი, მინიჭებული არ ქონია.

57. 2001 წლის 15 ნოემბრის სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, ლ-----მ, როგორც თ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ოროთახიანი ბინა, მდებარე: ქ. ფ----ი, დ-----ლის 3---ში.

58. დადგენილია, რომ 2017 წლის 26 აპრილს, შედგა ქ. ფ----ი ა-----ლის ქ.N-მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ამხანაგობა "კ-----ს" კრება, რომელზეც მოწვეულ იქნენ: მ.კ-----, მ. ხ-----, ა. მ-----, ს. მ-----, მ. თ-----, ა----- ლ-----ის წარმომადგენელი, კრებას ხელმძღვანელობდა ამხანაგობის თავმჯდომარე ი. მ-----. კრების გადაწყვეტილებით მოეთხოვა ლ. ჩ----- მის მიერ უკანონოდ დაკავებული ფართის გადაცემა ამხანაგობა "კ-----სათვის", საერთო სარგებლობის სათავეს მოწყობის მიზნით.

სამართლებრივი დასაბუთება:

59. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

60. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის,

ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.

61. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და რასაცხოვრებელი 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.).

62. ამავე კანონის მე-4 მუხლის თანახმად: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.), ხოლო მე-2 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) **მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი.** მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

63. საქმეში წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ქ. ფ----ში, ა-----ლის ქ. N--ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული 15.18კვ.მ. ფართი ინდივიდუალური საკუთრების საგანია, რის გამოც ის მიჩნეული უნდა იქნეს სამეურნეო სათავსოდ.

64. ამასთან დადგენილია, რომ აღნიშნულ სადავო ფართს კანონის ამოქმედების დროისათვის ფლობდა ლ-----ს ოჯახი, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება კი ლ-----სათვის წარმოშობს საფუძველს, თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონისა ის ცნობილი იქნეს სადავო ფართის მესაკუთრედ.

65. ყოველივე აღნიშნული კი გამორიცხავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, ლ-----ს დავალდებულების შესახებ - გამოათავისუფლოს სადავო ფართი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ლ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს ფ----ის საქალაქოს ასამართლოს 2018 წლის 8 იანვრის გადაწყვეტილება, ლ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. ლ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
5. ლ----- ცნობილი იქნეს ქ. ფ----ში, ა-----ის ქ. N----ში მდებარე

საცხოვრებელი სახლის მეორე სადარბაზოს პირველ სართულზე მდებარე 15.08კვ.მ. ფართის მესაკუთრედ.

6. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
7. დაეკისროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კ-----ს ლ-----ს სასარგებლოდ 210 ლარის გადახდა;
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
10. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.
11. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-8-11 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

მოსამართლე:

თამარ სვანიძე