

საქმე # 010210016001456056

2-2455/2016 წ.



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

12.12.2017წ.

ქ. ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

**ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - სალიხ შაინიძე
სხდომის მდივანი - ნათია გოგმაჩაძე**

მოსარჩელები - ემ----- კა----, ზ---ა კე-----

მოსარჩელების წარმომადგენელი - და---- მი-----

მოპასუხე - ლე---- გა-----

დავის საგანი: ქმედების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დავალდებულდეს მოპასუხე, რომ მოახდინოს კონდიციონერის გარე ბლოკის სადარბაზოს სივრციდან გატანა.

მოსარჩელები თავიანთ მოთხოვნას ასაბუთებენ შემდეგი არგუმენტაციით:

- მოსარჩელები ცხოვრობენ მათ საკუთრებაში არსებულ ბინაში, მდებარე ქ. ბათუმი, ფარნავაზ მეფის ქ. 1-. ამავე მისამართზე მოპასუხეს გააჩნია ფართი, სადაც დაამონტაჟა კონდიციონერი, ხოლო კონდიციონერის გარე ბლოკი კი, მოსარჩელების თანხმობის გარეშე, მათთვის დაუკითხავად დაამონტაჟა საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს ფართში.

- კონდიციონერის მუშაობისას წარმოიშობა სპეციფიკური ხმა, უსიამოვნო სუნი, ხდება ჰაერის ტემპერატურის ცვალებადობა და გარე ბლოკიდან გამომავალი ბლოკიდან გამომავალი მილით ხდება კონდიციონერის მუშაობის შედეგად წარმოშობილი წყლის მასის (კონდესატის) სადარბაზოს ფართში დადინება. ყოველივე აღნიშნულის გამო წარმოშობილია გაუსაძლისი პირობები.

- მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ აღნიშნულ მისამართზე 4 პირი ცხოვრობს, მოპასუხის საკუთრებაში რიცხული ფართი გამიჯნულია კედლით სადარბაზოსგან, ფართში განთავსებული აქვს კაფე ბარი. სადარბაზოსთან მოპასუხეს რაიმე შეხება არ აქვს, მისით იგი არ სარგებლობს, ხოლო მოსარჩელები სარგებლობენ საერთო სადარბაზოთი, ცხოვრობენ რა მეორე სართულზე, სადარბაზოს კიბით ადიან მეორე სართულზე. სადარბაზოში წარმოშობილი სუნი, ხმა აღწევს მეორე სართულის დერეფანში. მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხისაგან მოითხოვეს კონდიციონერის გარე ბლოკის მოხსნა, იგი იგნორირებას უკეთებს მათ კანონიერ მოთხოვნას, რითაც მოსარჩელებს ადგებათ ზიანი.

(იხ. სარჩელი, მოსარჩელე მხარის განმარტებები სხდომის ოქმში).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს.

მოპასუხის პოზიცია ემყარება შემდეგ არგუმენტაციას:

- მოპასუხე ადასტურებს, რომ მას ქ. ბათუმში, ფარნავაზ მეფის ქ. 1--ში, პირველ სართულზე გააჩნია კომერციული ფართი, რომელიც გაქირავებული აქვს, ფართში განთავსებულია კაფე-ბარი „მა-----“.

- მოპასუხე ადასტურებს, რომ მოპასუხის საკუთრებაში რიცხული ფართი გამიჯნულია კედლით სადარბაზოსგან, სადარბაზოსთან მოპასუხეს რაიმე შეხება არ აქვს, მისით იგი არ სარგებლობს, ხოლო მოსარჩელები სარგებლობენ საერთო სადარბაზოთი, ცხოვრობენ რა მეორე სართულზე, სადარბაზოს კიბით ადიან მეორე სართულზე.

- მოპასუხე ადასტურებს, რომ კონდიციონერის გარე ბლოკი დაამონტაჟა მოსარჩელების საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს ფართში.

- მოპასუხე განმარტავს და აქვე მიუთითებს, რომ მას თავის ფართში შესასვლელი აქვს სადარბაზოსგან დამოუკიდებლად, ცალკე ქუჩის მხარეს არსებული კარებიდან, მაგრამ შენობა არის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი და კონდიციონერის გარე ბლოკის დამონტაჟებაზე მერიის სამსახური ნებართვას არ გასცემს. მიმართა რა მოსარჩელებს თანხმობაზე, რაზედაც უარი უთხრეს, ამიტომ იძულებული გახდა მაინც დაემონტაჟებინა გარე ბლოკი, რადგან ზაფხილში გაუსაძლისი სიცხის გამო შეუძლებელია კაფე-ბარის ფუნქციონირება. იგი არ ეთანხმება მოსარჩელების მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, მიუთითებს, რომ გარე ბლოკის დამონტაჟებით

მოსარჩელებს რაიმე ზიანი არ ადგებათ, არც წყლის ჩადინება ხდება სადარბაზოს ფართში, არ ეშლება ხელი სადარბაზოთი სარგებლობაში.
(იხ. შესაგებელი, მოპასუხე მხარის განმარტებები სხდომის ოქმში).

3. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელები ცხოვრობენ მათ საკუთრებაში არსებულ ბინაში, მდებარე ქ. ბათუმი, ფარნავაზ მეფის ქ. 1-ს. ამავე მისამართზე, 1 სართულზე მოპასუხეს გააჩნია კომერციული ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. მოპასუხეს კომერციული ფართი გაქირავებული აქვს, ფართში განთავსებულია კაფე-ბარი „მა-----“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.1.3. აღნიშნულ მისამართზე, მოსარჩელების ჩათვლით, 4 პირი ცხოვრობს, მოპასუხის საკუთრებაში რიცხული კომერციული ფართი გამიჯნულია კედლით სადარბაზოსგან, სადარბაზოსთან მოპასუხეს რაიმე შეხება არ აქვს, მისით იგი არ სარგებლობს, ხოლო მოსარჩელები სარგებლობენ საერთო სადარბაზოთი, ცხოვრობენ რა მეორე სართულზე, სადარბაზოს კიბით ადიან მეორე სართულზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.1.4. მოპასუხეს თავის ფართში შესასვლელი აქვს სადარბაზოსგან დამოუკიდებლად ცალკე, ქუჩის მხარეს არსებული კარებიდან. კაფე-ბარში დამონტაჟებული აქვს კონდიციონერი, ხოლო კონდიციონერის გარე ბლოკი მან დაამონტაჟა მოსარჩელების საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს ფართის სივრცეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.1.5. სადავო არაა, რომ მოპასუხემ კონდიციონერის გარე ბლოკი დაამონტაჟა მოსარჩელების საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს ფართში, მათი ნებართვის-თანხმობის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.1.6. სადავო არაა ასევე, მითებულ მისამართზე არსებული შენობა, სადაც მხარეებს გააჩნიათ საკუთრებაში ფართები, მდებარეობს ერთი საკადასტრო ერთეულით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და ეს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.1.7. დადგენილია, რომ მოცემულ მისამართზე კანონით დადგენილი წესით ამხანაგობა ჩამოყალიბებული არაა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მხარეებს შორის სადავოა შემდეგი:

- აქვს თუ არა უფლება მოპასუხეს, მოსარჩელების თანხმობის გარეშე განათავსოს-დაამონტაჟოს საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს სივრცეში კონდიციონერის გარე ბლოკი;
- ადგება თუ არა ზიანი მოსარჩელებს მოპასუხის მიერ საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს სივრცეში კონდიციონერის გარე ბლოკის დამონტაჟებითა და კონდიციონერის ფუნქციონირებით და ამით, რამდენად წარმოეშობათ თმენის ვალდებულება მათ;
- არსებობს თუ არა ალტერნატიული საშუალება, რათა მოპასუხემ მოახდინოს კონდიციონერის გარე ბლოკის მონტაჟი-განთავსება სხვაგან;

სასამართლო განმარტავს, რომ საკითხი იმის თაობაზე, აქვს თუ არა უფლება მოპასუხეს, რომ მოსარჩელების თანხმობის გარეშე განათავსოს-დაამონტაჟოს საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს სივრცეში კონდიციონერის გარე ბლოკი, - წარმოადგენს სამართლებრივი სეფასების კტეგორიას და მასზე სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების დასაბუთების სამართლებრივ ნაწილში.

სადავო გარემოებებთან დაკავშირებით საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

3.2.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მართლმსაჯულების განხორციელების უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მოპასუხე არამართლობიერად ფლობს ქონებას, ხოლო მოპასუხემ კი უნდა დაამტკიცოს, რომ ის უძრავი ქონების მართლობიერი მფლობელია.

3.2.3. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

3.2.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ბათუმში, ფარნავაზ მეფის ქუჩა N1--ში მდებარე მისამართზე მდებარეობს ორსართულიანი სახლი, სადარბაზოში შესასვლელში არის კარები შიგნით პირველ სართულზე, შესასვლელიდან შიგნით, მარცხენა მხარეს დაახლოებით ორი მეტრისა და ოცი

სანტიმეტრის სიმაღლეზე კედელზე განთავსებულია კონდიციონერის გარე ბლოკი. კედელი წარმოადგენს საერთო კედელს როგორც სადარბაზოში შესასვლელისა და მასში მეორე სართულზე მცხოვრებთათვის, ასევე მის გვერდით მდებარე ფართის, რომელშიც განთავსებულია კაფე ბარი „მა-----“, რომელი ფართის მესაკუთრეც არის მოპასუხე ლე---- გა-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.2.5. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ კონდიციონერის გარე ბლოკი არის 60X40სმ, კონდიციონერიდან წყლის გამომავალი მილი ჩამოშვებულია გარე ბლოკიდან დაახლოებით 10 სანტიმეტრის ქვემოთ და მას არ აქვს გაგრძელება. გარე ბლოკის ქვეშ განთავსებულია ორი ყუთი, წყლის გაყვანილობის დანადგარები, რომელიც არის შეფუთული ლითონის კონსტრუქციაში და ჩაკეტილ მდგომარეობაშია. მოპირდაპირე მხარეს არის ფართი, სადაც არის წყალგაყვანილობა და საკანალიზაციო სისტემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.2.6. ასევე დადგენილია, რომ სადარბაზოდან არის კიბით ასასვლელი მეორე სართულზე, სადაც მარცხნივ არის დერეფანი, მარცხენა მხარეს არის 3 საცხოვრებელი ბინა და მარჯვენა მხარეს არის დამხმარე სათავსოები. კიბიდან ამოსასვლელზე მარჯვენა მხარეს არის სხვენში ასასვლელი ღიობი დატოვებული. კიბე არის დაახლოებით 12-15 მეტრის, დაკიდული კიბე, 26 საფეხური. სადარბაზოსთან მარჯვნივ მდებარეობს სხვა კომერციული ფართი, რომელსაც აქვს აღნიშნულ სადარბაზოსთან აქვს საერთო კედელი, რომელიც არის მესამე პირის საკუთრება და რომელსაც აქვს ქუჩის მხარეს გარე ფასადზე კონდიციონერის გარე ბლოკი, რომელიც არის ცოტა უფრო მეტი პარამეტრის, ვიდრე მოპასუხე ლე---- გა-----ის კუთვნილი კონდიციონერის გარე ბლოკისა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.2.7. სადარბაზოში შესავალში არის კარები, სამი მეტრის სიგანის, რომელიც არის გაყოფილი, მარცხენა და მარჯვენა კარები უძრავია, ხოლო შუა კარები იღება. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია მარცხენა მხარეს არსებული კარების გაღებაც.

კონდიციონერი განთავსებულია ლე---- გა-----ის საკუთრებაში არსებულ

ფართში მაღლა, რომლის გარე ბლოკიც დაყენებულია აღნიშნულ სადარბაზოში და მხარეებიც ადასტურებენ, რომ აღნიშნული გარე ბლოკი ნამდვილად ეკუთვნის ამ კონდიციონერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.2.8. ადგილზე დათვალიერებით ასევე დადგინდა, სადარბაზო არის ვიწრო, კიბეები არის არასტანდარტული და ვიწრო, დაახლოებით 1,30-1,40 სმ, სადაც არის განთავსებული სხვადასხვა კომუნიკაციები, რის გამოც სადარბაზოში არის სივიწროვე სადარბაზოს მარცხენა კედელი არის საერთო, გამყოფი მოპასუხის კუთვნილი კომერციული ფართისაგან. აღნიშნული სადარბაზოთი და კიბით მოპასუხე არ სარგებლობს, სადარბაზოთი და კიბეებით სარგებლობენ მოსარჩელები, მოპასუხე მეორე სართულზე არსებულ ბინებში არ ცხოვრობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები შეესაბამებინ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

6.3. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

6.4. სარჩელზე გადაწყვეტილების მიღებისას, მნიშვნელოვანია დადგინდეს მისი დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავა გამომდინარეობს როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ურთიერთობებიდან და იგი უნდა გადაწყდეს შესაბამისი ნორმების საფუძველზე.

6.5. საკითხის გასარკვევად პირველ რიგში აუცილებელია დადგინდეს რას წარმოადგენს მოპასუხის კომერციული ფართისა და მოსარჩელეთა სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს გამყოფი კედელი და იგი არის თუ არა ამხანაგობის საერთო საკუთრება. საკითხის გადასაწყვეტად უნდა განვმარტოთ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსი, რომლის მიხედვითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს:

- ა) მიწის ნაკვეთი;
- ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა;
- გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.);
- დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ

საკუთრებაში;

ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

დასახელებული ნორმის ანალიზით სასამართლო განმარტავს, რომ კედელი, რომელიც წარმოადგენს მოპასუხის კომერციული ფართის და მოსარჩელეთა სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს შემადგენელ ნაწილს, - საერთო საკუთრებაა.

6.6. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი ნაწილით: „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას“.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილით „თუ ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იღებს წევრთა 2/3-ის ხმებით“.

დადგენილია, რომ მოპასუხემ კონდიციონერის გარე ბლოკი დაამონტაჟა საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს ფართში, მათი ნებართვის-თანხმობის გარეშე.

დასახელებული ფართი საერთო საკუთრებაა. მას უფლება აქვს კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას (საქ. სკ-ის 170-ე მუხ.). ლე--- გა----ს უფლება აქვს მის კუთვნილ ფართში გახსნას კაფე-ბარი, სკოლა, საბავშვო ბაღი, სურსათის მაღაზია, აფთიაქი ან სულაც დაკეტოს. მოპასუხე როგორ განავითარებს საკუთარ ფართს, ეს მხოლოდ მასზეა დამოკიდებული. მთავარია საკუთრების განვითარებისას არ შეილახოს მეზობლის ან სხვა პირთა ინტერესი, ან უფლება არ გამოიყენოს ბოროტად. ახლა კი უნდა გავარკვიოთ ლე--- გა----ის მიერ კონდიციონერის გარე ბლოკის დამონტაჟება საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს ფართში-მის სივრცეში, მათი ნებართვის-თანხმობის გარეშე, - წარმოადგენს თუ არა ინდივიდუალური საკუთრების განვითარებას და დადებით შემთხვევაში, მას სჭირდება თუ არა ამხანაგობის წევრების თანხმობა.

სასამართლომ დაადგინა, რომ სადარბაზოს ფართი, კედელი ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრების გამოყენებისას კანონმა დაადგინა სამი რეჟიმი:

1. როცა აუცილებელია ყველა მესაკუთრის თანხმობა;
2. როცა აუცილებელია მესაკუთრეთა 2/3-ის თანხმობა;
3. როცა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არაა საჭირო.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ კონდიციონერის გარე ბლოკის დაამონტაჟება კედელზე საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს ფართში, ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას წარმოადგენს და ისეთი განვითარებაა, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. მოპასუხემ საერთო საკუთრებაში არსებულ სივრცეში გარე ბლოკის დაყენებით შეიქმნა ახალი ინდივიდუალური საკუთრება. შესაბამისად მას ჭირდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა.

იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარებით ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი წარმოიშობა და ასეთი განვითარებით, მნიშვნელოვნად არ შეიცვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება და გავლენას არ ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, - კანონი ითვალისწინებს 2/3-ის თანხმობას.

6.7. გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელები ამტკიცებენ, რომ კონდიციონერის გარე ბლოკის სადარბაზოში მონტაჟის გამო, სადარბაზოში წარმოიშობა უსიამოვნო სუნის, ხმა აღწევს მეორე სართულის დერეფანში, ასევე გარე ბლოკიდან წყალი/კონდენსატი დაედინება სადარბაზოში, რის გამოც არის გაუსაძლისი მდგომარეობა. ამის დასადასტურებლად მათ წარმოადგინეს ექსპერტის დასკვნაც, ხოლო მოპასუხეს მის გასაბათილებლად რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ს 4-ე მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს და ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა და მხარეთა უფლება-მოვალეობების განსაზღვრა, მტკიცების გვირგვინით მხარეებს შორის თანაბრად გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ საქმის გარემოებების დასადასტურებლად;

სსკ-ის 102-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ

გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. (8.05.2012. N6145) 3. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელემ თვითონ უნდა წარმოადგინოს იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომლითაც დაამტკიცებს, რომ კონდიციონერის გარე ბლოკის სადარბაზოში მონტაჟის გამო, სადარბაზოში წარმოიშობა უსიამოვნო სუნის, ხმა აღწევს მეორე სართულის დერეფანში, ასევე გარე ბლოკიდან წყალი/კონდესატი დაედინება სადარბაზოში, რის გამოც არის გაუსაძლისი მდგომარეობა. სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და სარჩელის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოადგინა. შესაბამისად, უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.8. სასამართლო აღნიშნავს, რომ რომც არ იყოს სხვა მესაკუთრეების - ამხანაგობის წევრთა თანხმობა სავალდებულო, მიუხედავად იმისა, რომ სადარბაზოს კედელი, რომელიც არის საერთო საკუთრება და მოპასუხესაც აქვს უფლება ისარგებლოს საერთო საკუთრებით, ეს უფლება არ უნდა იყოს მიმართული სხვა მესაკუთრეების საწინააღმდეგოდ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის მიხედვით „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას“. დადგენილია, რომ მოპასუხის ქმედებით მოსარჩელებს ადგებათ ზიანი, მათ, მოპასუხის ქმედების გამო, ხელი ეშვებათ საერთო საკუთრებაში არსებული საკუთრებით სარგებლობაში.

დამატებით უნდა აღინიშნოს, რომ მოპასუხეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ მან მიმართ მეორის სამსახურს და მას უარი ეთქვა კონდიციონერის გარე ბლოკის დამონტაჟებაზე შენობის ქუჩის მხარეს, საიდანაც აქვს მის ფართში შესასვლელი კარები, მითუმეტეს, რომ იქვე, მესამე პირს აქვს ქუჩის მხარეს დამონტაჟებული კონდიციონერის უფრო დიდი პარამეტრების მქონე გარე ბლოკი. ესეც მიუთითებს, მის მიერ სამოქალაქო უფლების არამართლზომიერი გამოყენების შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1 „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელები მოითხოვდნენ მოპასუხის დავალდებულებას, რომ მოახდინოს კონდიციონერის გარე ბლოკის სადარბაზოს სივრციდან გატანა.

დასახელებულ მოთხოვნაზე სახ. ბაჟი გადახდილი უნდა იქნას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად. ამ ნორმის მიხედვით გადასახდელი სახ. ბაჟი არის 100 ლარი.

მოსარჩელებს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი გადახდილი აქვთ წინასწარ.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაკმაყოფილდა რა სარჩელი, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელებისათვის მათ მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

**სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 264-ე, 364-
ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და**

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ემ----- კა---ისა და ზ---ა კე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე ლე---- გა----- დავალდებულდეს მოახდინოს, ქ. ბათუმში, ფარნავაზ მეფის ქუჩა #1--ში მდებარე, მის მფლობელობაში არსებულ ფართში დამონტაჟებული კონდიციონერის გარე ბლოკის, მოსარჩელების - ემ----- კა---ისა და ზ---ა კე-----ის სარგებლობაში არსებული სადარბაზოს სივრციდან გატანა.
3. მოპასუხე ლე---- გა-----ს მოსარჩელების - ემ----- კა---ისა და ზ---ა კე-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. 32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30).
5. 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 და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

საღიხ შაინიძე