



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

18/07/2018 წელი

ქ.ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე

სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - გ--- მ-----ე

მოპასუხე - მ----- ც-----ე და შ----- კ-----ე

დავის საგანი: ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1.სასარჩელო მოთხოვნა:

გ--- მ-----ე სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს მ----- ც-----ის და შ----- კ-----ის ხარჯებით დემონტაჟი გაუკეთდეს ქ. ბათუმში, ლ-----ში, პირველი სართულის დერეფანში უკანონოდ აშენებულ კედელს - გაათავისუფლონ დერეფანი, მოიყვანონ პირვანდელ მდგომარეობაში და ხელი არ შეუშალონ მობინადრეების დერეფნით სარგებლობას. ასევე მოიშალოს სარდაფში უკანონოდ აშენებული კედლები, სარდაფი მოყვანილი იქნას პირვანდელ მდგომარეობაში და მოპასუხეებმა მობინადრეებს ხელი არ შეუშალონ სარდაფით სარგებლობაში.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

მოსარჩელე და მოპასუხეები არიან მეზობლები. მოპასუხეები ცხოვრობენ ქ. ბათუმში ლ-----ში საცხოვრებელი სახლის 1 სართულზე. მათ, საერთო სარგებლობის დერეფანში ააშენეს კედელი და მიითვისეს საერთო სარგებლობის დერეფანი. დერეფანში ამოშენებული კედლით მოსარჩელეს და სხვა თანამესაკუთრებს ეზღუდებათ დერეფნის თავისუფალი გამოყენება. მათ ანალოგიური წესით მიითვისეს მათი ბინებისა და დერეფნის ქვეშ განთავსებული სარდაფი. დასახელებული სარდაფი საერთო საკუთრებაა და ეკუთვნის ამხანაგობის ყველა წევრს. მიუხედავად ამისა მოპასუხეებმა სარდაფი შემოსაზღვრეს კედლებით და ამ გზით დანარჩენ მესაკუთრეებს შეუზღუდეს მისი გამოყენების საშუალება. მოითხოვს დერეფანში და სარდაფში აშენებული კედლების მოშლას და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანას.

2.მოპასუხის პოზიცია:

შ----- კ-----ე და მ----- ც-----ე სარჩელს არ ცნობენ. მათ დაადასტურეს, რომ პირველ სართულზე დერეფანში ამოშენებული აქვთ კედელი და ამ კედლებით დაკავებული აქვთ დერეფნის ნაწილი, მაგრამ მიიჩნევენ, რომ კედლის ამოშენებით მოსარჩელეს ზიანი არ ადგება და მას არ აქვს უფლება ამ დერეფნის ნაწილზე. რაც შეეხება სარდაფს, განმარტავენ, რომ მათ სარდაფი დაკავებული არ აქვთ, არ აუშენებიათ კედლები და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. მოსარჩელე და მოპასუხეები ცხოვრობენ ქ. ბათუმში ლ-----ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი.. ს.ფ. 16-18

3.1.2. მოსარჩელე ცხოვრობს საცხოვრებელი კორპუსის მე-3 სართულზე, მოპასუხეები ცხოვრობენ სახლის პირველ სართულზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა განმარტებები.

3.1.3. ქ. ბათუმში ლ-----ში პირველ სართულზე №17 ოთახი არის გრძელი დერეფანი, რომლის სადარბაზოდან დასავლეთ მხარეს ცხოვრობენ მ----- ც-----ე და შ----- კ-----ე. ისინი ისინი სართულზე განლაგებული ფართების მესაკუთრეები არიან. №17 დერეფანი ამხანაგობის საერთო საკუთრებაა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა განმარტება

-შენობა ნაგებობის გეგმა ს.ფ. 80-81

3.1.4. ქ. ბათუმში ლ-----ში მდებარე კორპუსის პირველი სართულის დერეფანში (ოთახი №17) მარჯვენა მხარეს შ----- კ-----ის და მ----- ც-----ის ფართები გაზრდილია დერეფნის ხარჯზე, რაც მასში გამოიხატება, რომ დერეფანში ამოშენებულია კედელი და ამ გზით ამხანაგობის კუთვნილი საერთო ფართი დაკავებული აქვთ მ----- ც-----ეს და შ----- კ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტება

-შენობა ნაგებობის გეგმა ს.ფ. 80-81

-- ფოტოსურათები. ს.ფ. 99-103

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- მოპასუხეების მიერ სარდაფში კედლების ამოშენება და დაუფლება

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადავო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ გარემოების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. სარდაფში კედლების ამოშენებასა და ფართის თვითნებურად დაკავებასთან დაკავშირებით, მხარეები იძლევიან ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. ორივე მხარე ამტკიცებს, რომ ურთიერთსაწინააღმდეგო ფაქტების არსებობას. თუ მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხეს ფართი თვითნებურად აქვს

შემოკავებული, ამ ფაქტს მოწინააღმდეგე მხარე კატეგორიულად უარყოფს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის მიერ დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს სარჩელში ან შესაგებელში დასახელებული ფაქტების არსებობას.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაოობისას სასამართლო ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის, დისპოზიციურობისა და თანასწორობის პრინციპით, რაც გულისხმობს მას, რომ საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ასევე თავად განსაზღვრავენ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ ფაქტის მტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი უნდა იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ მოპასუხეებმა სარდაფში ააშენეს კედლები და ფართი დაიკავეს თვითნებურად. დასახელებული გარემოების დადგენა შესაძლებელია ფოტოსურათებით, ექსპერტიზის დასკვნით, ფაქტების კონსტანტაციის მასალებით და მოწმეთა ჩვენებით.

3.2.5. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.6. სარდაფში კედლების ამოშენებისა და ფართების თვითნებური დაკავების დასამტკიცებლად მოსარჩელემ წარმოადგინა ზეპირი განმარტება. მოპასუხეებმა მოსარჩელის ზეპირი განმარტება, ზეპირი განმარტებითვე უარყვეს. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების

უფლება აქვს ორივე მხარეს. მოსარჩელეს შეუძლია ზეპირად უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდია. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია, მაგრამ მთავარი ის კი არაა მან რა თქვა, არამედ მთავარია რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. ამიტომ თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია.

3.2.7. სასამართლო განმარტავს, რომ სარდაფში კედლების ამოშენება და ამხანაგობის კუთვნილი საერთო ფართების დაკავება ფაქტობრივი გარემოებაა. მის დამტკიცებაში, მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას სარდაფში კედლების ამოშენების ფაქტის არსებობის (ან არარსებობის) შესახებ. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. სავსებით შესაძლებელია მოპასუხეებმა სარდაფში ამოაშენეს კედლები და დაეუფლნენ ამხანაგობის კუთვნილ ფართებს, მაგრამ ასეთი ფაქტის არსებობას სჭირდება დამტკიცება. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასეთი რამ არ დგინდება. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულება არ ადასტურებს მას, რომ მოპასუხეებს ამოშენებული აქვთ კედლები. შესაბამისად მოსარჩელემ ვერ შეძლო სარდაფში კედლების ამოშენებისა და ამხანაგობის კუთვნილი ფართის დაკავების ფაქტის დამტკიცება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად. პირველი სართულის დერეფანში ამოშენებული კედლები უნდა მოიშალოს და დერეფანი უნდა გათავისუფლდეს. სხვა ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია.
- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის

შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, სასამართლოს მეშვეობით დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მოსარჩელემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერი ინტერესები.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხეებს კედლებით დაკავებული აქვთ ამხანაგობის საერთო საკუთრების ფართები და ამ გზით უხეშად ირღვევა ამხანაგობის წევრების, მათ შორის მოსარჩელის კანონით დაცული ინტერესი. თუ დადგინდება, რომ მოპასუხეებს მართლაც სხვისი საკუთრებაა აქვთ დაკავებული, მაშინ მათი ქმედება შეიძლება დაკვალიფიცირდეს სხვისი საკუთრების ხელყოფად, რაც თავის მხრივ მესაკუთრეს უფლებას აძლევს სარჩელი აღძრას და სასარჩელო წესით მოითხოვოს დარღვეული უფლებების აღდგენა.

6.2. დადგენილია, რომ მოსარჩელე დერეფანს განიხილავს, რომგორც ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას. შესაბამისად დავა ეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საერთო საკუთრების ქონების მართვას. ამხანაგობის წევრებთა საერთო საკუთრების მართვის საკითხებს არეგულირებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი. ამხანაგობის საერთო ქონების მართვა უნდა შეესაბამებოდეს დასახელებული კანონით დადგენილ დებულებებს. აღნიშნული გამომდინარეობს კანონის პირველი მუხლის შინაარსიდან, რომლის მიხედვითაც - „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“.

6.3. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს წესდება, რომელშიც განისაზღვრება: ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის წესები; ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების წესები; გ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რეგულარული ხარჯებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობა ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად; დ) სამეურნეო გეგმის მიღებისა და შესრულების წესები; ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისების, გაქირავების, იჯარით გაცემის, დაგირავების, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლების სხვა პირებისათვის გადაცემის წესები; ვ) სესხის აღებისა და გაცემის წესები; ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შეძენის წესები; თ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევისა და გათავისუფლების წესები; ი)

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის ფუნქციების მოწვეული მმართველისთვის გადაცემის წესი; კ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები.

ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილით „თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა თორმეტს არ აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებას იღებენ ხმათა 3/4-ით, ხოლო ყველა დანარჩენ შემთხვევაში – ხმათა 2/3-ით.

თუ ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში მიღებული არ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა ხორციელდება ამ კანონის V თავით დადგენილი წესებით, ვიდრე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ ახალ წესდებას”.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამხანაგობის ქონების განვითარების, მათ შორის გასხვისების საკითხი უნდა გადაწყდეს იმ წესის მიხედვით, რაც ამხანაგობის წესდებითაა დადგენილი. წესდების მიღება ამხანაგობის უფლებამოსილებაა. დასახელებულ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წესდება მიიღო, ამიტომ ამხანაგობის ქონების განკარგვის, ან სარგებლობის დროს გამოყენებული უნდა იქნას წესდებით დადგენილი წესები. მხარეებს წესდება სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენიათ, მაგრამ განმარტეს, რომ წესდება კანონისაგან განსხვავებულ რეგულაციებს არ შეიცავს.

6.4. სასამართლომ დაადგინა, რომ მ----- ც-----ემ და შ----- კ-----ემ პირველი სართულის დერეფანში, ააშენეს კედელი და დერეფნის ნაწილი გაუერთიანეს თავიანთ ფართებს. მოსარჩელე მოითხოვს კედლების მოშლას და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას. სადაო საკითხის გადასაწყვეტად პირველ რიგში აუცილებელია დადგინდეს რას წარმოადგენს მოპასუხეების მიერ აშენებული კედელი და მისი მეშვეობით დაკავებულია თუ არა ამხანაგობის საერთო საკუთრება. საკითხის გადასაწყვეტად უნდა განვიმარტოთ „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 მიწები 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 მ----- ც-----ის ბინის შემადგენელ ნაწილს საერთო საკუთრებაა.

დასახელებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე სადაო კედლით გადატიხრული დერეფანი ამხანაგობის საკუთრებაა. ის არ წარმოადგენს მოპასუხეთა ინდივიდუალურ საკუთრებას. შესაბამისად დადგენილია, რომ მოპასუხეებმა კედლები ააშენეს საერთო საკუთრების დერეფანში და ამ გზით შემოიერთეს ამხანაგობის კუთვნილი დერეფნის ნაწილი.

6.5. ამხანაგობის საერთო ქონების მართვის ერთერთი წესი დადგენილია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეათე მუხლის პირველი ნაწილით, რომლის მიხედვითაც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე“.

6.6. განსხვავებულ წესს ადგენს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც: „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“.

6.7. ამდენად ამხანაგობის საერთო საკუთრების გამოყენებისას კანონმა დაადგინა სამი რეჟიმი:

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

როგორც ზემოთ განვმარტეთ მ----- ც-----ემ და შ----- კ-----ემ საერთო სარგებლობის დერეფანში ააშენეს კედლები და ამ გზით დაიკავეს ამხანაგობის კუთვნილი დერეფნის ნაწილი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ დერეფნის ნაწილის მიერთება წარმოადგენს ისეთ განვითარებას, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. დერეფნის გაერთიანებულ

ნაწილს სხვა თანამესაკუთრები კვლარ სარგებლობენ და მისი გამოყენება მხოლოდ მოპასუხის ნებაზეა დამოკიდებული. აღნიშნული მოქმედება ქონების ისეთი განვითარებაა, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. ქონების ასეთ განვითარებას სჭირდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის (100 %) თანხმობა.

6.8. მოპასუხეებს ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება არ აქვთ. არც ყველა წევრი არაა თანახმა დერეფნის ნაწილის მოპასუხეების მიერ დაკავებისა (თუნდაც იმის გამო, რომ ერთი წევრი - მოსარჩელე წინააღმდეგია). მოპასუხეთა ქმედება ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეათე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილ წესს და მოსარჩელეს აძლევს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოტხოვნის უფლებას. დასახელებული ნორმით „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.“

სასამართლო განმარტავს, რომ როგორც საქართველოში ისე სხვა ევროპულ ქვეყნებში საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა. საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას.

სასამართლო განმარტავს, რომ მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და იგი მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით მესაკუთრე თვითონ წყვეტს ისარგებლოს თუ არ თავისი საკუთრებით, ანუ სარგებლობის უფლება ამ მხრივ თავისუფალია. რაც შეეხება განკარგვას იგი გულისხმობს, როგორც ქონების გასხვისებას ასევე მის უფლებრივ დატვირთვასაც.

6.9. მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო, არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში.

6.10. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით. დადგენილია, რომ მოპასუხეები არ არიან ქ. ბათუმში ლ-----ში მდებარე კორპუსის პირველი სართულის დერეფანის (ოთახი №17) ინდივიდუალური მესაკუთრეები. დერეფანი არის მოსარჩელის, მოპასუხის და სხვა პირების თანასაკუთრება. შესაბამისად ის უნდა იმართებოდეს ისე, როგორც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონმა დაადგინა. ანუ მისი სარგებლობა ყველა თანამესაკუთრისათვის უნდა იყოს ხელმისაწვდომი. მესაკუთრეთა დერეფნით თავისუფალი სარგებლობა შეზღუდულია მოსარჩელის მიერ აღმართული კედლით. მოსარჩელის ინტერესების დაცვის მიზნით დერეფანი უნდა გათავისუფლდეს მოპასუხეების მიერ ამოშენებული კედლებისაგან და მოყვანილი უნდა იქნას პირვანდელ მდგომარეობაში. მოპასუხეთა არგუმენტები მასზედ, რომ დერეფანი მათი ბინის წინაა და მისი გამოყენების აუცილებლობა მოსარჩელეს არ აქვს, არაა გასაზიარებელი. ამხანაგობის საერთო სარგებლობის ფართი, სადაც არ უნდა იყოს იგი, ეკუთვნის ამხანაგობის თითოეულ წევრს და იგი გამოყენებული უნდა იქნას მხოლოდ ამხანაგობის საერთო მიზნებისათვის. ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილების გარეშე კედლის ამოშენება და ფართის დაკავება, დაუშვებელია, ამიტომ მნიშვნელობა არ აქვს მოსარჩელე სად ცხოვრობს და რა ხარისხით სჭირდება დერეფნის სარგებლობა.

6.11. სარდაფის ნაწილშიც ნაწილობრივ იგივე მსჯელობა უნდა იქნას განვითარებული, რა მსჯელობაც განვითარებულია ზედა პუნქტებში დერეფნის სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთასთან დაკავშირებით. დერეფანიც ამხანაგობის საერთო საკუთრებაა და მასში კედლების ამოშენება, გადატიხვრა, შემოკავება, შემოერთება და ა. შ. სხვა ღონისძიებები, უნდა განხორციელდეს კანონის შესაბამისად, მაგრამ საქმის განხილვით არ დადგინდა, რომ მოპასუხეებს დაკავებული აქვთ ამხანაგობის კუთვნილი სარდაფის ფართები, რის გამოც ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 გადამხდელებად 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 კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

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.

ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტით თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა მაშინ დავის საგნის ღირებულებაა 4000 ლარი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხის უკანონო ხელშეშლის აღკვეთას. დასახელებულ მოთხოვნაზე სახ. ბაჟი გადახდილი უნდა იქნას სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის შესაბამისად. ამ ნორმის მიხედვით გადასახდელი სახ. ბაჟი შეადგენს 120 ლარს. მოსარჩელეს ბაჟის თანხა წინასწარ აქვს გადახდილი. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო საქ. სსკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟის თანხის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ--- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად.
2. აღკვეთილი იქნას მ----- ც-----ის და შ----- კ-----ის მიერ ქ. ბათუმში, ლ-----ში, პირველ სართულზე №17 დერეფნის ნაწილის გამოყენებაში ხელშეშლა და ამ მიზნით მოპასუხეთა ხარჯით დემონტაჟი გაუკეთდეს შ----- კ-----ისა და მ----- ც-----ის მიერ კუთვნილი ბინების მიმდებარედ დერეფანში ამოშენებულ კედლებს, დერეფანი მოყვანილი იქნას პირვანდელ მდგომარეობაში. მოპასუხეებს აეკრძალოთ ამხანაგობის წევრების მიერ დერეფნის თავისუფალ გამოყენებაში ხელშეშლა.
3. სარჩელი სარდაფის კედლების მოშლისა და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
4. მოპასუხეებ დაეკსროს მოსარჩელეს ანაზრაუროს მათ მიერ წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის თანხა 120 ლარი, ასევე სხვა საპროცესო ხარჯი ჯამში 1499.5 ლარი.
5. 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).
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 და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე