



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 ივლისი, 2018 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ სილაგავა

მოსარჩელე - მედ-----ძე
წარმომადგენელი - ხვ-----ი

მოპასუხეები - 1- გი-----ე
2 - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“
წარმომადგენელი - გუ-----ი

მესამე პირები - 1 - გე-----ი
2 - ქე-----ი
წარმომადგენელი - ხვ-----ი

დავის საგანი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის 2014
წლის 26 სექტემბრის კრების ოქმის ბათილად ცნობა

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე - ბმა „ვ. ა-----“
თავმჯდომარე - თა-----ი
წარმომადგენელი - გუ-----ი

შეგებებული სარჩელით მოპასუხე - მედ-----ძე
წარმომადგენელი - ხვ-----ი

შეგებებული სარჩელით დავის საგანი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა
„ვ. ა-----“-ის 2----- კრების ოქმის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ძირითადი სარჩელის მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის 2014 წლის 26 სექტემბრის კრების ოქმი, რომლის საფუძველზე გი-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 21.5 კვ.მ. საერთო საკუთრების სამხარეულო, აბაზანა, ტუალეტი და დერეფანი (კორიდორი).

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. თბილისში, ვ. ა-----ში არსებული 17 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი ფართი წარმოადგენდა მა-----ის კუთვნილ ბინას, რომლის სარგებლობაშიც იმყოფებოდა ასევე მოპასუხე გი-----ესთან ერთად საერთო სამხარეულო, აბაზანა, საპირფარეშო და დერეფანი, საერთო ჯამში 21.5 კვ.მ. ფართით. გე-----მა და ქე-----მა ანდერძისმიერი მემკვიდრეობით საკუთრებაში მიიღეს მა-----ის სამკვიდრო ქონება, საიდანაც საცხოვრებელი ბინა 17 კვ.მ. ფართის ოდენობით დაირეგისტრირეს საჯარო რეეტრში და შემდგომში, 2017 წლის 31 იანვარს გასხვისებულ იქნა მედ-----ძეზე. მოპასუხე გი-----ემ ამხანაგობის 2014 წლის 26 სექტემბრის კრების ოქმით გაცემული თანხმობის საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა 49.80 კვ.მ. და 21.10 კვ.მ. ფართები.

მოსარჩელის განმარტებით, მის მიერ ბინის შეძენა მოხდა იმ პირობით, რომ ბინას ასევე ეკუთვნოდა საერთო სარგებლობის სათავსოები და მისი რეგისტრაციისას არ შეიქნებოდა რაიმე პრობლემა სხვა მესაკუთრეთა მხრიდან, თუმცა გი-----ე არ აძლევს მხარეს საშუალებას და უფლებას ისარგებლოს საერთო სარგებლობაში არსებული ფართებით, ვინაიდან ქონება რეგისტრირებული აქვს ინდივიდუალურ საკუთრებად. ამხანაგობის კრების ოქმის თანახმად, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ყველა წევრის თანხმობით, რითაც მხარემ უკანონოდ მიითვისა საერთო სარგებლობის ფართები. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის 2014 წლის 26 სექტემბრის კრების ოქმი, რომლითაც გი-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 21.5 კვ.მ. საერთო საკუთრების სამხარეულო, აბაზანა, ტუალეტი და დერეფანი (კორიდორი).

შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის თავმჯდომარე თა-----ის (----- 2----- დამოწმებული 2017 წლის 28 აპრილს

ნოტარიუს ს----- მიერ რეესტრის N-----.

შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2----- ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის კრების ოქმით მედ-----ძეს თანხმობა მიეცა რეესტრში ცვლილების შეტანაზე, რომლის თანახმადაც მის კუთვნილ საცხოვრებელ ფართს უნდა დამატებოდა საერთო სარგებლობის კორიდორი, სამზარეულო და აბაზანატუალეტი. რეალურად, ამხანაგობის მიერ მითითებული კრების ოქმის დადასტურება არ მომხდარა, ვინაიდან თავმჯდომარე მოპასუხემ შეიყვანა შეცდომაში. მისი ინფორმაციით უნდა მომხდარიყო მხოლოდ 17 კვ.მ. ფართის დადასტურებაზე კრების ოქმის შედგენა. ამხანაგობის მიერ კრება არ ჩატარებულა და არანაირი თანხმობა მოპასუხეს კრების ოქმით დადგენილ საკითხზე არ მიუღია. აღნიშნულის შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2-----

2. მოპასუხის პოზიცია

ძირითად სარჩელზე:

2.1. მოპასუხე გი-----ემ სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხე გი-----ემ მიუთითა, რომ საერთო სამზარეულოში, რომელიც 20 კვ.მ. ფართს შეადგენდა, ინდივიდუალურ სარგებლობაში ქონდა 10 კვ.მ, რაც პრივატიზაციის ხელშეკრულებითაც დასტურდებოდა. 1.5 კვ.მ. ფართის საპირფარეშო საერთოდ არ ფუნქციონირებდა, გაუქმდა და დღეის მდგომარეობით მის საკუთრებად რეგისტრირებულ ქონებაში არ არის მოქცეული. რაც შეეხება კორიდორს, იგი დღესაც საერთო სარგებლობაშია და სხვა მესაკუთრეებიც სარგებლობენ მისით. 2002 წელს თბილისში მომხდარი მიწისძვრის შედეგად დაზიანდა ქ. თბილისში, ვ.-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინები და მესაკუთრეთა მიერ, თავიანთი სახსრებით მოხდა ქონების აღდგენა-გარემონტება. მა-----ი და მისი ანდერძისმიერი მემკვიდრეები არ ცხოვრობდნენ სადავო მისამართზე არსებულ ბინაში და მონაწილეობა არ მიუღიათ ქონების აღდგენაში. დღეის მდგომარეობით მხარის საკუთრებაში არსებული 49.80 კვ.მ. ფართი მოიცავს პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფართებს, კერძოდ, საცხოვრებელი ფართის ნაწილს - 28 კვ.მ.-დან 8 კვ.მ.-ს, საერთო სამზარეულოდან 10 კვ.მ.-ს, სათავსოს 10 კვ.მ.-ს და აივანს 10 კვ.მ.-ს, რომელიც აღდგენის შემდგომ იქნა მოწყობილი. 21.10 კვ.მ. ფართი კი მოიცავს პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართის ნაწილს - 28 კვ.მ. ფართიდან 20 კვ.მ.-ს. ამხანაგობის კრების ოქმით მოხდა მხოლოდ ფაქტის დადასტურება, რაც მხარეს ჰქონდა ფაქტობრივად დაკავებული დარეგისტრირებულიყო საჯარო რეესტრში ინდივიდუალურ საკუთრებად. შესაბამისად, უსაფუძვლო იყო მხარის მოთხოვნა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე.

2.2. მოპასუხე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის წარმომადგენელმა გუ-----მა სარჩელი არ ცნო.

მისი განმარტებით, მოსარჩელის საკუთრებაში ირიცხებოდა მხოლოდ 17 კვ.მ. ფართის ბინა, რომელიც მა-----ისაგან მიღებული ჰქონდათ გე-----სა და ქე-----ს. ქ. თბილისში 2002 წელს მომხდარი მიწისძვრის შედეგად დაზიანდა ქ. თბილისში, ან-----ში მდებარე სახლთმფლობელობა და მესაკუთრეებმა საკუთარი ძალებით მოახდინეს შენობის აღდგენა-რეკონსტრუქცია, რაშიც მონაწილეობა ძველ მესაკუთრეებს არ მიუღიათ. ამხანაგობის მიერ რეალურად მოხდა ფაქტობრივი სარგებლობის დადასტურება, რომელსაც ფლობდა გი-----ე და მოსარჩელე დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო სარჩელით მოითხოვდა იმ კრების ოქმის ბათილობას, რომლითაც არ განკარგულა მის სარგებლობაში არსებული ქონება.

2.2. მესამე პირების გე-----ის და ქე-----ის წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე დაეთანხმა ძირითადი სარჩელის მოთხოვნას.

შეგებებულ სარჩელზე:

2.3. მოპასუხემ მედ-----ქემ და მისმა წარმომადგენელმა შეგებებულ სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო ნაწილობრივ. სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით კი სარჩელი კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე სრულად ცნო.

მოპასუხემ მიუთითა, რომ კრების ოქმი შედგენილ იქნა თავად ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ. მის ინტერესს წარმოადგენდა მხოლოდ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართების სარგებლობის დადასტურებაზე თანხმობის გაცემა. მოპასუხემ საქმის არსებითად განსახილველ სხდომაზე დაადასტურა, რომ ამხანაგობის მიერ კრება არ მოწვეულა და არ ჩატარებულა. კრების ოქმით რეალურად ვერ მოხდა რეესტრში საერთო სარგებლობის ფართებზე საკუთრების რეგისტრაცია და შესაბამისად, სარჩელი ცნო და დაეთანხმა კრების ოქმის ბათილად ცნობას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 1----- პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, მა-----
ს გადაეცა საცხოვრებელ ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, ს-----
-----ში საცხოვრებელი ფართი 17 კვ.მ. და დამხმარე
სათავსოები: სამზარეულო საერთო, აბაზანა-ტუალეტი საერთო,
კორიდორი საერთო.

(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ტომი I, ს.ფ. 41-42)

3.2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნულის სააგენტოს მიერ 2-----
გაცემული ცნობა-დახასიათებით, თბილისში, ვ. ა-----
-----ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი - 17.00 კვ.მ. და დამხმარე
სათავსოები: სამზარეულო საერთო, აბაზანა-ტუალეტი საერთო,
კორიდორი საერთო დაფიქსირებულია მა-----ის საკუთრებად.

(მტკიცებულება: ცნობა-დახასიათება, ტომი I, ს.ფ. 46)

3.2.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე:
ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვ. ა----- ბინა N4, ფართი: 17.00 კვ.მ.
საკადასტრო კოდით N0-----0--0----- - 2015 წლის 11 მაისის
მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო გე-----ისა და ქე-----
---ის თანასაკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები:
ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა N150162621,
დამოწმების თარიღი: 1--0--2----- ნოტარიუსი რ-----
გადაწყვეტილება N----- დამოწმების თარიღი: 0--.--2----- საქართველოს
იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი I ს.ფ. 17-18)

3.2.4. 2017 წლის 31 იანვარს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნ-----
----- მიხედვით, მედ-----ქეს საკუთრებაში გადაეცა ქე-----
ისა და გე-----ის საკუთრებაში არსებული ქონება, მდებარე: ქ.
თბილისი, ქუჩა ვ. ა-----, სასარგებლო ფართობი: 17.00 კვ.მ,
საკადასტრო კოდი N0-----0--0-----.

(მტკიცებულება: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ტომი
I, ს.ფ. 27-28)

3.2.5. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება,
მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვ. ა----- ბინა N4, ფართი: 17.00
კვ.მ, საკადასტრო კოდი N0-----0--0----- - რეგისტრირებულია მედ-----
---ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი

**ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 31.---2---
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულის
სააგენტო.**

(მტკიცებულება: ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან, ტომი I, ს.ფ. 19)

**3.2.6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის 2-----
--- კრების ოქმით, ამხანაგობამ თანხმობა განაცხადა ცვლილება
შესულიყო საჯარო რეესტრის ამონაწერში და მედ-----ძის კუთვნილ
საცხოვრებელ ფართს - 17.00 კვ.მ. ფართის ოდენობით, დამატებოდა
საერთო სარგებლობის კორიდორი, სამზარეულო და აბაზანა-ტუალეტი.
აღნიშნული სადავო კრების ოქმის ბათილობას სასამართლოს
სხდომაზე მხარი დაუჭირა მესაკუთრემ და მისმა წარმომადგენელმა**

(მტკიცებულება: 2----- კრების ოქმი, ტომი I, ს.ფ. 49)

**3.2.7. 1993 წლის 21 ივნისის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, გი-----
---ეს გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. თბილისში, სუ-----
-----ში, საცხოვრებელი ფართი: 28 კვ.მ და დამხმარე
სათავსოები: საერთო სამზარეულო 10 კვ.მ, საერთო ტუალეტი 1.5 კვ.მ,
სათავსო 10 კვ.მ.**

(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ტომი I, ს.ფ. 113-114)

**3.2.8. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის 2014 წლის 26
სექტემბრის კრების ოქმით, ამხანაგობის მიერ დადასტურდა გი-----
ის სარგებლობა უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ვ. ა-----
ში, საერთო ფართით 49.8 კვ.მ. და 21.10 კვ.მ, საიდანაც 49.8 კვ.მ. მოიცავდა
პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში აღრიცხულ ფართებს 28 კვ.მ.-დან და
10 კვ.მ. სათავსოს, ასევე საერთო სამზარეულოდან 10 კვ.მ.-ს, ხოლო 21.10
კვ.მ. მოიცავდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში აღრიცხული 28.00
კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ნაწილს.**

(მტკიცებულება: 2014 წლის 26 სექტემბრის კრების ოქმი, ტომი I, ს.ფ. 35-
38)

**3.2.9. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება,
მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვ. ა----- სართული 2, ფართი:
21.10 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N0-----0---0---- - რეგისტრირებულია გი---
-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ბმა
„ვ. ა-----“-ის კრების ოქმი, რეესტრის N----- გაფორმების თარიღი:
26.--.----- ნოტარიუსი ნ----- პრივატიზაციის ხელშეკრულება N2-
315, გაფორმების თარიღი: 21.--.----- ნოტარიუსი ჯ-----**

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი I, ს.ფ. 20)

3.2.10. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვ. ა----- სართული 2, ბინა N3, ფართი: 49.80 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N0-----0---0----- რეგისტრირებულია გი-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: პრივატიზაციის ხელშეკრულება N2-315, გაფორმების თარიღი: 21.--.----- ნოტარიუსი ჯ-----; გადაწყვეტილება N-----, დამოწმების თარიღი: 0--0--2----- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; ბმა „ვ. ა-----“-ის კრების ოქმი, რეესტრის N----- დამოწმების თარიღი: 26.--.----- ნოტარიუსი ნ-----

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი I, ს.ფ. 21)

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მედ-----ძის განმარტებას, რომ 2014 წლის 26 სექტემბრის კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის გადაწყვეტილებით გი-----ეს დაუდასტურდა იმ ქონებათა ინდივიდუალურ სარგებლობაში ფლობის ფაქტი, რაც პრივატიზაციის ხელშეკრულებით წარმოადგენდა მა-----ისათვის საერთო სარგებლობაში გადაცემულ ფართებს.

მოპასუხეთა განმარტებით, მა-----სა და მის მემკვიდრეებს არ უცხოვრიათ და არ უსარგებლიათ სადავო საცხოვრებელი ბინით ისე მოხდა 2017 წელს ქონების მოსარჩელეზე გასხვისება. 2002 წელს მომხდარი მიწისძვრის შედეგად მისამართზე მცხოვრები მესაკუთრეების მიერ მოხდა დაზიანებული და დანგრეული საცხოვრებელ ბინებისა და საერთო სარგებლობაში არსებული ფართების რეკონსტრუქცია, აღდგენა-გამაგრება და შესაბამისად, გი-----ის საკუთრებაში მოექცა მხოლოდ პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მისთვის გადაცემული ფართები, რაც მის ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფებოდა. რეალურად ამხანაგობის კრების ოქმით მოხდა არა საერთო სარგებლობის ფართების მისთვის საკუთრებაში გადაცემაზე თანხმობის გაცემა, არამედ დადასტურდა ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ფართების მფლობელობა. მოსარჩელის მითითების საწინააღმდეგოდ, მოპასუხეებმა განმარტეს, რომ მედ-----ძემ შეიძინა მხოლოდ საცხოვრებელი ფართი 17.00 კვ.მ.-ის ოდენობით.

ამდენად, მოსარჩელე მედ-----ძის მიერ ვერ დადასტურდა ის ფაქტობრივი მოცემულობა, რომ გი-----ის მფლობელობაშია პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მა-----ისათვის გადაცემული საერთო სარგებლობის ფართები და რომ ამხანაგობის კრების ოქმით მოხდა სწორედ სადავო ფართებზე გი-----ის სარგებლობის ფაქტის დადასტურება, რაც

შემდგომში ინდივიდუალური საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლების შესაბამისად კი მოსარჩელე მედ-----ძის ვალდებულებას წარმოადგენდა მოთხოვნის საფუძველად მითითებული ფაქტების დადასტურება, რაც მხარის მიერ სათანადოდ ვერ იქნა რეალიზებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მედ-----ძის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;
საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე, 170-ე, 173-ე მუხლები;
„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4, მე-19, 27-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

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

საქართველოს 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.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმით, საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება კანონსა და ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

მითითებული ნორმის შესაბამისად, მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების მქონე ნებისმიერი პირი, იმავდროულად წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს და ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე წარმოეშვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებულ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება. ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობის უფლების წარმოშობისთანავე წარმოიშვება კანონის ძალით გათვალისწინებული საერთო საკუთრება.

სადავო შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული კრების ოქმით განიკარგა ქონება, რომელიც წარმოადგენდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებით მა-----ისათვის გადაცემულ საერთო სარგებლობას განკუთვნილ ქონებას. მა-----ის ანდერძისმიერ მემკვიდრეების მიერ მოხდა ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა და შემდგომ, 2017 წლის 31 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადაეცა მედ-----ძეს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარე განმარტავს, რომ იგი უფლებამოსილია პრეტენზია განაცხადოს პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საერთო სარგებლობას განკუთვნილ ფართებზე, რომელიც ამხანაგობის კრების ოქმის დადასტურებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაეცა მოპასუხეს. მოსარჩელის განმარტების საწინააღმდეგოდ, მოპასუხეები მიუთითებენ, რომ კრების ოქმით განიკარგა არა საერთო სარგებლობაში

არსებული ის ქონება, რაც მა-----ს გადაეცა პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, არამედ მხოლოდ ის ქონება, რაც ფაქტობრივად ჰქონდა გი-----ეს დაკავებული. მოპასუხის მითითებით, მიწისძვრის შედეგად დაზიანებული სახლების აღდგენა-რეკონსტრუქციის შედეგად, გი-----ეს მფლობელობაში ჰქონდა პრივატიზაციით გადაცემული ქონება, რომელიც მის მიერ გაწეული სამუშაოების შედეგად გაიზარდა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის 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.). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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. ამავე კანონის 31-ე მუხლის თანახმად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონი ამოქმედდა 2007 წლის 1 აგვისტოდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით დადგენილია ამხანაგობის წევრთა მიერ ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე ინდივიდუალური საკუთრების დადასტურების წესი, რომლის შესაბამისადაც საჭიროა ამხანაგობის კრებაზე თანამესაკუთრეთა მხრიდან - ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ მითითებული ფაქტის დადასტურება. იმავდროულად აუცილებელია, რომ მფლობელობის ფაქტობრივ მდგომარეობას ადგილი ჰქონდეს კანონის ძალაში შესვლის დროისათვის.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ დადასტურდა მოთხოვნის საფუძველად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, რომლის მიხედვითაც გი-----ეს ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე დაუდასტურდა ფაქტობრივი მფლობელობა მა-----ისათვის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით გადაცემულ საერთო სარგებლობის

ფართობზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელე მედ-----ძის მოთხოვნა 2014 წლის 26 სექტემბრის კრების ოქმის ბათილობაზე დაუსაბუთებლად უნდა იქნეს ცნობილი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის თანახმად, 1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. აღნიშნული წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 2. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავის მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 3. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ. 4. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. 5. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს 27-ე მუხლით გათვალისწინებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევის წესი, რომლის თანახმადაც, იმისათვის რომ კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიჩნეულ იქნეს იურიდიული ძალის მქონედ, აუცილებელია ამხანაგობის წევრთა კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი რაოდენობით მიღებული გადაწყვეტილება და იმავდროულად, აუცილებელია ამხანაგობის ყველა წევრისათვის წერილობითი ფორმით ჩაბარებული შეტყობინება კრების ჩატარების თაობაზე. ამდენად, მიუხედავად ამხანაგობის წევრთა ხმების რაოდენობისა, სავალდებულოა ამხანაგობის ყველა წევრის კრების თაობაზე გაფრთხილება-ინფორმირება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამხანაგობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იურიდიული ძალის მქონედ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობის ის წევრები, რომლებიც არ იყვნენ გაფრთხილებული კრების ჩატარების თაობაზე, შემდგომში სადავოდ არ გახდიან კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას. კანონით გათვალისწინებული წერილობითი ფორმით ამხანაგობის წევრთა კრების თაობაზე ინფორმირების მიზანია ამხანაგობის ყველა წევრის უფლებათა რეალიზების უზრუნველყოფა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელი დაკმაყოფილების

შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის მიხედვით, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში, შეგებებული სარჩელით მოპასუხე მედ-----ძემ საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით შეგებებული სარჩელი ცნო და დაადასტურა, რომ 2017 წლის 28 აპრილს არ ჩატარებულა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის საერთო კრება. აღნიშნულის შესაბამისად, შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე სასამართლოს დასაბუთებულად მიაჩნია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

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

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

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან ძირითადი სარჩელით მოსარჩელე მედ-----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ხოლო რადგან შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხემ კი საქმის არსებით განხილვაზე სარჩელი ცნო, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს

უნდა დაუბრუნდეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნახევარი.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან მედ-----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ივლისის განჩინებით სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო გი-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ და მის მიერ დაკავებულ საერთო სარგებლობის ფართს 21.5 კვ.მ. სამზარეულოს, აბაზანას, საპირფარეშოს და დერეფანს, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ.-----ში საკადასტრო კოდი NO-----0-----.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 55-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. არ დაკმაყოფილდეს მედ-----ძის სარჩელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის 2014 წლის 26 სექტემბრის კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის საფუძველზეც გი-----ეს საკუთრებაში გადაეცა 21.5 კვ.მ. საერთო საკუთრების სამზარეულო, აბაზანა, ტუალეტი და დერეფანი (კორიდორი).
2. დაკმაყოფილდეს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა, ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-----“-ის თავმჯდომარე თა-----ის (----- 2----- დამოწმებული 2----- ნოტარიუს ს----- მიერ რეესტრის N-----.

3. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ. ა-
-----“-ს დაუბრუნდეს გუ-----ის მიერ გადახდილი
სახელმწიფო ბაჟის ნახევარი - 50 (ორმოცდაათი) ლარი, რომელიც გადახდილია
2----- შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ბიუჯეტი, ხაზინის
ერთიანი ანგარიში, ბანკის კოდი T----- ანგარიშის №200 122 900, სახაზინო
კოდი 300 773 150 (საგადასახადო დავალება N0).
4. ძირითადი სარჩელით მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი
ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
5. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგიის 2017 წლის 27 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის
უზრუნველყოფის ღონისძება, რომლის მიხედვითაც ყადაღა დაედო გი-----
-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ და მის მიერ დაკავებულ საერთო
სარგებლობის ფართს 21.5 კვ.მ. სამზარეულოს, აბაზანას, საპირფარეშოს და
დერეფანს, მდებარე: ქ. თბილისი, ვ.-----ში, საკადასტრო კოდი N0-----
-----.0---0-----
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის
ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების
დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
7. 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა
დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თამარ ჭუნიაშვილი