



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

20 აგვისტო, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე
სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ლ-----ი

წარმომადგენელი ა-----ი

მოპასუხე ე-----ე

წარმომადგენლები ს-----ა, გ-----ე

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----ე 28“-ის საერთო საკუთრებაში არსებული 4 კვ.მ ფართი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა, კორპუსი N28, მე-3 სადარბაზო, მე-14 სართული, რომელიც მოპასუხის მიერ მიერთებულია კუთვნილი ბინაზე N122 (ს/კ 0-----) და აღნიშნული ფართი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----ე 28“-ს.

(სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტებულია, იხ. 09.07.2018წ. სასამართლოს მოსამზადებელი სხდომის ოქმი)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მითითებულია შემდეგი:

მოსარჩელე ლ-----ის საკუთრებაშია საცხოვრებელი ფართი, მდებარე - ქ. თბილისი დ-----ის ქ. N28, ბინა N121. მოსარჩელის მითითებით ე-----ეს წლების მანძილზე მიერთებული აქვს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სადარბაზოს ნაწილი. მიუხედავად მოსარჩელის მოთხოვნისა მოპასუხე უარს აცხადებს გაათავისუფლოს დაკავებული ფართი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ე-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მან უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----ის ქ. N28, ბინა N122 შეიძინა იმ იერსახით, როგორც არის დღეის მდგომარეობით და მის მიერ არავითარი მიერთება არ განხორციელებულა. მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ იგი არის ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი, ფართის შეძენის შემდგომ არ განხორციელებულა მისი შეცვლა, ფართის დამატება, მიშენება და ა.შ. ამასთან მოპასუხის განმარტებით, კონკრეტული ფართის მიერთებით არავითარი ზიანი არ ადგება მოსარჩელეს და მისი მხრიდან სასარჩელო მოთხოვნის დაყენება არის უფლების ბოროტად გამოყენება, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ლ-----ის საკუთრებაშია უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა, კორპუსი N28, ბინა N121, ს/კ 0----- (საერთო ფართი 48.60 კვ.მ.)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15);

3.1.2. ე-----ეს საკუთრებაში აქვს, მოსარჩელის მეზობლად მდებარე უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა, კორპუსი N28, ბინა N122, ს/კ 0----- (საერთო ფართი 48 კვ.მ.)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 18-20);

3.1.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საბურთალოს რაიონის გამგეობის მიერ გაცემული ინფორმაციით ქ. თბილისში დ-----ის ქ. N28-ში 2005 წლის 7 აპრილიდან აღრიცხულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----ე 28“, რომლის თავმჯდომარედ 2013 წლის 10

ნოემბრის ამხანაგობის საერთო კრების ოქმით (N7) აირჩა ა-----ე 2018 წლის 10 ნოემბრამდე ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების პასუხი (ს.ფ. 92);
- აღრიცხვის ფურცელი N177;
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრების ოქმი N7;

3.1.4. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 6 ივნისის დასკვნის (N5003460218) თანახმად, ქ. თბილისში, დ-----ის ქ. კორპუსი N28-ში, მე-14 სართულზე არსებული 10.76 კვ.მ ოდენობის საერთო სარგებლობის სადარბაზოს ფართიდან ე-----ეს დაკავებული აქვს და მიერთებულია მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაზე (ბინა N122) სადარბაზოს ნაწილი - 4 კვ.მ. ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 71-77);

3.1.5. მიითითებული კორპუსის კონკრეტულ სადარბაზოში, ე-----ის მსგავსად, მისი კუთვნილი ბინის ზევით და ქვევით მდებარე ბინების მესაკუთრეებს მიერთებული აქვთ საერთო სარგებლობის ფართები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ოქმი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ/თანდართული დისკი (ს.ფ. 106-108/110);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ე-----ის კუთვნილ ბინაზე (მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა, კორპუსი N28, ბინა N122, ს/კ 0-----, საერთო ფართი 48 კვ.მ.) არამართლობიერად არის მიერთებული ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული სადავო 4 კვ.მ. ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო სარგებლობის ფართის მიერთებით კი, ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს ეზღუდებათ კონკრეტული ფართით სარგებლობის შესაძლებლობა.

მოპასუხის მიერ ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მის ინდივიდუალურ საკუთრებაზე მიერთების ფაქტი სადავო არაა, თუმცა მხარეთა შორის სადავოა აღნიშნული ქონებით სარგებლობისა და მფლობელობის მართლობიერების საკითხი. აღნიშნულთან მიმართებით მნიშვნელოვანია შეფასება მიეცეს მხარეთა პოზიციებსა და წარმოდგენილ

მტკიცებულებებს.

სასამართლო მათ შორის აფასებს მოწმე ა-----ის ჩვენებას, რომელიც ცხოვრობს მხარეების მეზობლად და ამავდროულად არის კორპუსის ამხანაგობის თავმჯდომარე და რომელმაც განმარტა, რომ კორპუსი 1977 წლიდან არის ექსპლუატაციაში შესული, მოპასუხე ე-----ის მიერ ბინა შეძენილია მოგვიანებით, დაახლოებით 1998-1999 წლებში, თავდაპირველი მესაკუთრე იყო ზურაბ ბუცხრიკიძე. სადავო მიშენება განხორციელებულია თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ დაახლოებით 1981 წელს. მოწმის მითითებით, აღნიშნული მიშენება ხელს არ უშლის სხვა მაცხოვრებლებს, რამეთუ არ ვიწროვდება კიბე და მაცხოვრებლების ძირითად მასას პრეტენზია კონკრეტულ მიშენებასთან მიმართებით არ გააჩნიათ. ამდენად, მოწმის ჩვენებით დასტურდება, რომ მიერთება განხორციელებულია ჯერ კიდევ 1981 წლიდან წინა მესაკუთრის მიერ და ამჟამინდელი მესაკუთრის მხრიდან ქონება შეძენილია არსებული მიერთებით, ასევე უდავოა, რომ მსგავსი მიშენება განხორციელებულია სხვა მეზობლების მხრიდანაც, რასთან დაკავშირებითაც ამხანაგობის წევრები პრეტენზიას არ აცხადებენ.

კორპუსის თავმჯდომარის მიერ დაფიქსირებული პოზიციისაგან საწინააღმდეგო მოსაზრება გააჩნია მოსარჩელეს, რომელიც ცხოვრობს უშუალოდ ე-----ის სართულზე და რომლისთვისაც მიუღებელია ფართის შევიწროება საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან გაერთიანების ხარჯზე. მოსარჩელეს, როგორც ქონების თანამესაკუთრეს გააჩნია პრეტენზია, მისი წილი საკუთრების მოპასუხის მიერ მიტაცებასთან დაკავშირებით, მართალია მოსარჩელე არ მიუთითებს კონკრეტულ ზიანზე, თუმცა საკუთრების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, შესაბამისად მოპასუხის შედავება, რომელიც მდგომარეობს ზიანის არ არსებობასა და უფლების ბოროტად გამოყენებასთან მიმართებით გაუმართლებელია, რამეთუ ქონების თანამესაკუთრეს ნებისმიერ შემთხვევაში გააჩნია საკუთრების დაცვის ღირსი ინტერესი, რომელიც არ შეიძლება შეიზღუდოს თუნდაც სხვა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ. ამასთან, ვარგის არგუმენტად ვერ გამოდგება ვერც ის გარემოება, რომ მსგავსი მიშენება განხორციელებულია სხვა მაცხოვრებლების მიერაც, რამეთუ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს კონკრეტული მობინადრის მიერ ფართის მიერთების საფუძვლები და მათი კანონიერება თუ უკანონობა, ვერ განსაზღვრავს არსებული დავის ბედს, რამეთუ თუნდაც უკანონო მიერთებების არსებობის შემთხვევაშიც აღნიშნული ვერ იქნება გამამართლებელი ე-----ის მიერ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მიერთებისათვის. მოსარჩელეს, როგორც ამხანაგობის წევრს აქვს უფლება მოითხოვოს აღიკვეთოს საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის კონკრეტული მაცხოვრებლის მიერ

მისაკუთრება, რამეთუ ამხანაგობის საერთო ფართი არის ამხანაგობის თითოეული წევრის თანასაკუთრება, შესაბამისად თითოეულ მაცხოვრებელს გააჩნია შესაბამისი დაცვის ღირსი ინტერესი მოითხოვოს, მისს საზიარო საკუთრებაში არსებული ფართის სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, რამეთუ მას, როგორც ამხანაგობის წევრს აქვს უფლება ისარგებლოს აღნიშნული ფართით.

ამავდროულად, მოპასუხე თავს მიიჩნევს კეთილსინდისიერ შემძენად და განმარტავს, რომ დაუშვებელია მისგან გამოთხოვილი იქნეს სადავო ფართი, რამდენადაც მისი მხრიდან ქონება შეძენილია იმგვარი სახით, რა მდგომარეობაშიც იმყოფება არსებულ ვითარებაში და სადავო მიერთება უშუალოდ მის მიერ არ განხორციელებულა. ვარგის არგუმენტად ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი. მოპასუხის მტკიცებით, მას როგორც კეთილსინდისიერ მესაკუთრეს არ შეიძლება წაერთვას კონკრეტული ფართი. სასამართლო მოცემულ ვითარებაზე ვერ გაავრცელებს კეთილსინდისიერების ინსტიტუტს, რომელიც თავის მხრივ დაფუძნებულია საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორეზე, კონკრეტულ ვითარებაში სადავო ფართი არც წინა მესაკუთრის და არც ამჟამინდელი მესაკუთრის სახელზე არ ყოფილა რეგისტრირებული, შესაბამისად მოპასუხის შედავება მისი კეთილსინდისიერების საფუძვლით ფართის საკუთრებაში დატოვებასთან მიმართებით ვერ გამართლდება. ის გარემოება, რომ მეპატრონემ ქონება ამგვარ ვითარებაში შეიძინა, ვერ შეცვლის არსებულ მდგომარეობას, რამეთუ მოპასუხემ შეიძინა კონკრეტული მოცულობის ფართი, რომელიც ირიცხებოდა წინა მესაკუთრის საკუთრებაში, შესაბამისად დამატებით 4 კვ.მ დაურეგისტრირებული ფართი ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ შეძენილ ობიექტად.

ამდენად, სასამართლო ე-----ის მიერ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის ინდივიდუალურად ფლობას ვერ მიიჩნევს მართლზომიერად, რადგანაც მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა შესაბამის ქონების მფლობელობისათვის ამხანაგობის დანარჩენი წევრების მხრიდან ნების გამოვლენის არსებობა. დადგენილია, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს ამხანაგობა „დ-----ე 28“-ის საკუთრებას, რომელიც არის მოპასუხე ე-----ის უკანონო მფლობელობაში, ამასთან მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, რაც დადასტურდებოდა შესაბამისი კრების ოქმით, რომლის ფარგლებშიც ამხანაგობის წევრების მიერ გამოვლინდებოდა ნება ქონების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით, ასევე ქონების ფლობას ვერ გაამართლებს ვერც სხვა ფაქტორები, რომლებზეც უთითებს მოპასუხე, შესაბამისად ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს სრული უფლება აქვს მოითხოვოს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობა და გამოთხოვა ამხანაგობის სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა;
- მოწმის ჩვენება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ლ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე მუხლები;
„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3, მე-6, მე-7, მე-19, 26-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სადავო შემთხვევაში, ლ-----ი, როგორც ამხანაგობის წევრი ითხოვს ბმა „დ-----ე 28“-ის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვას, რის გამოც სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს უპირველესად შეაფასოს ე-----ის, როგორც ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის მის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან გაერთიანების კანონიერება, რაც თავის მხრივ კავშირშია მფლობელობის განხორციელების მართლზომიერებასთან და შესაბამისად თანამესაკუთრის უფლებასთან მოითხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა ამხანაგობის სასარგებლოდ.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ და „ვ“ პუნქტები ერთმანეთისაგან მიჯნავს ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებას. კერძოდ „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამხანაგობის ინდივიდუალური საკუთრებაა ბინის ან/და არასაცხოვრებელი 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.). ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა

საერთო ქონებაა მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში, ამავე კანონის მე-3 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მესაკუთრედ მიიჩნევა - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე; მოხმობილი კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტი თითოეულ მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებას ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით.

უდავოა, რომ, მხარეები არიან ბმა „დ-----ე 28“-ის წევრები, მათ საკუთრებაშია კონკრეტული ამხანაგობაში გაერთიანებული ბინები, შესაბამისად, როგორც მოსარჩელე, ასევე მოპასუხე აღჭურვილია უფლებით ისარგებლოს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი საერთო სარგებლობის დერეფნებისა და გალერეების სარგებლობაში გადაცემა. კანონის 26-ე მუხლის მე-7 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, თავმჯდომარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისებას, გაქირავებას, იჯარით გაცემას, დაგირავებას, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლებით სხვა პირებისათვის გადაცემას;

ამდენად, იმისათვის, რომ საერთო საკუთრებაში არსებული ქონება გადავიდეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში, ამისათვის კანონი აწესებს ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საჭიროებას. შესაბამისად, მოპასუხე ეთერ

საგანელიძის ვალდებულებას შეადგენდა წარმოედგინა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგინდებოდა ამხანაგობის ყველა წევრის ნება საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი მოპასუხეს გაეერთიანებინა მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართთან. იმ პირობებში, როდესაც უდავოა ფართის მიერთების საკითხი, მოპასუხის მტკიცების საგანს შეადგენდა დაედასტურებინა მისი

მფლობელობის მართლზომიერება, რათა გამოერიცხა თანამესაკუთრის მოთხოვნა ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვასთან მიმართებით, რისი დადასტურებაც მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო. მოსარჩელის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი კრების ოქმი, რომელსაც შესაძლოა გაემართლებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება. არგუმენტი, რომელიც მდგომარეობს სხვა მაცხოვრებლების მხრიდან ანალოგიურ მიერთებასთან დაკავშირებით, ვერ მიიჩნევა საკმარის საფუძვლად, რაც გაამართლებდა მოპასუხის მიერ ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის ფლობას. აღნიშნული ვერ მიიჩნევა გაამართლებელ ფაქტორად რამდენადაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს თითოეული მესაკუთრის მიერ საერთო სარგებლობის ფართის მიერთების სამართლებრივი საფუძველი და მხოლოდ იმ ფაქტზე აპელირება, რომ ფართი მიერთებული აქვს სხვა მაცხოვრებლებსაც ვერ განსაზღვრავს მოპასუხის მიერ ფართის მიერთების მართლზომიერებას.

საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან გაერთიანებას ვერ გაამართლებს ვერც ის გარემოება, რომ ამგვარი გაერთიანებით მოსარჩელეს არ ადგება ზიანი, არ ეზღუდება კიბის უჯრედი და ა.შ. მართალია მოსარჩელე არ მიუთითებს კონკრეტულ ზიანზე, თუმცა საკუთრების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, შესაბამისად მოპასუხის შედავება, რომელიც მდგომარეობს ზიანის არ არსებობასთან მიმართებით გაუმართლებელია, რამეთუ ქონების თანამესაკუთრეს ნებისმიერ შემთხვევაში გააჩნია საკუთრების დაცვის ღირსი ინტერესი, რომელიც არ შეიძლება შეიზღუდოს თუნდაც სხვა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ. ამასთან, მოპასუხის დამატებითი არგუმენტი მდგომარეობს უფლების ბოროტად გამოყენებასთან დაკავშირებით, კერძოდ მოპასუხის მტკიცებით, მოსარჩელეს არ ეზღუდება აღნიშნული მიერთებით არავითარი უფლება და მისთვის გაუგებარია, თუ რა ინტერესით დავობს იგი, მართალია, მას როგორც ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს იდავოს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართთან დაკავშირებით, თუმცა დაუშვებელია ამხანაგობის წევრებმა უფლებები გამოიყენონ მხოლოდ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღვეთ ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს (სკ-ს 115-ე მუხლი). სასამართლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეულ წევრს კანონით აქვს მინიჭებული უფლება იდავოს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართებთან დაკავშირებით, გასათვალისწინებელია ის ფაქტორიც, რომ მოსარჩელე სარჩელის ფარგლებში ითხოვს მის სართულზე განხორციელებული მიერთების გაუქმებას, რისი მეშვეობითაც გაიზრდება მისი კარის მიმდებარედ არსებული ფართი, შესაბამისად გაამართლებულია, თანამესაკუთრის ინტერესი მოითხოვოს შესაბამისი ფართით სარგებლობა. უფლების ბოროტად გამოყენებად ვერ მიიჩნევა ამხანაგობის წევრის მიერ საერთო სარგებლობის ფართთან მიმართებით დავა, იგი, როგორც ამხანაგობის წევრი წარმოადგენს აღნიშნული ფართის თანამესაკუთრეს, შესაბამისად

დაუშვებელია ყველა თანამესაკუთრის ნების არ არსებობის პირობებში მესაკუთრეთა მიერ მიერთებულ იქნეს საერთო სარგებლობის ფართები მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას, რამეთუ მსგავსი მიდგომა დანერგავს გაუმართლებელ პრაქტიკას, რა დროსაც ნებისმიერ მესაკუთრეს გაუჩნდება სხვადასხვა საერთო სარგებლობის ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვის სურვილი, რაც გაუმართლებელია და სამომავლოდ შესაძლოა ქაოსური მდგომარეობის წარმოშობის საფუძველი გახდეს.

ამასთან, ვარგის არგუმენტად ვერ იქნება მიჩნეული ვერც კეთილსინდისიერი შეძენის სტატუსი სკ-ს 185-ე და 312-ე მუხლების საფუძველზე, კერძოდ მოპასუხის მტკიცებით მის მიერ კონკრეტული ბინა შეძენილია არსებულ მდგომარეობაში და შეძენის შემდგომ არავითარი ფართის მიერთება არ განხორციელებულა, შესაბამისად მოპასუხის მტკიცებით, მას როგორც კეთილსინდისიერ მესაკუთრეს არ შეიძლება წაერთვას კონკრეტული ფართი. სასამართლო მოცემულ ვითარებაზე ვერ გაავრცელებს კეთილსინდისიერების ინსტიტუტს, რომელიც თავის მხრივ დაფუძნებულია საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორეზე, კონკრეტულ ვითარებაში სადავო ფართი არც წინა მესაკუთრის და არც ამჟამინდელი მესაკუთრის სახელზე არ ყოფილა რეგისტრირებული, შესაბამისად მოპასუხის შედავება მისი კეთილსინდისიერების საფუძვლით ფართის საკუთრებაში/მფლობელობაში დატოვებასთან მიმართებით ვერ გამართლდება. ის გარემოება, რომ მეპატრონემ ქონება ამგვარ ვითარებაში შეიძინა, ვერ გაამართლებს არსებულ მდგომარეობას, რამეთუ მოპასუხემ შეიძინა კონკრეტული მოცულობის ფართი, რომელიც ირიცხებოდა გამყიდველის საკუთრებაში, შესაბამისად დამატებით 4 კვ.მ დაურეგისტრირებელი ფართი ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერი შეძენის მიერ შეძენილ ობიექტად. დადგენილია, რომ სადავო ფართი წარმოადგენს ამხანაგობა „დ-----“ 28,-ის საკუთრებას, რომელიც არის მოპასუხე ე-----ის უკანონო მფლობელობაში, ამასთან მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა მისი მფლობელობის მართლზომიერება, რაც დადასტურდებოდა შესაბამისი კრების ოქმით, რომლის ფარგლებშიც ამხანაგობის წევრების მიერ გამოვლინდებოდა ნება ქონების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან მიმართებით, ასევე ქონების ფლობას ვერ გაამართლებს ვერც სხვა ფაქტორები, რომლებზეც უთითებს მოსარჩელე, შესაბამისად ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს სრული უფლება აქვს მოითხოვოს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობა და გამოთხოვა ამხანაგობის სასარგებლოდ.

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.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სკ-ს 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

ამდენად, მოხმობილ ნორმათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს/თანამესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ ქ. თბილისში, დ-----ის ქ. 28-ე კორპუსში ჩამოყალიბებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----ე 28“, რომლის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი უკანონოდ არის გაერთიანებული ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაზე, აღნიშნული გარემოება დასტურდება ექსპერტიზის დასკვნითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებით.

სარჩელის საფუძვლიანობის განსაზღვრისათვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს, თუ რის საფუძველზე ფლობს კონკრეტულ ნივთს მოპასუხე, სასამართლო მიუთითებს, რომ ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის განკარგვის უფლება აქვს ამხანაგობას, შესაბამისად ერთადერთი საბუთი, რომელიც დაადასტურებდა ე-----ის მიერ ქონებით სარგებლობის მართლზომიერებას არის ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება, რისი წარმოდგენაც მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო, შესაბამისად გაუმართლებელია თვითნებურად ამხანაგობის საერთო საკუთრების ინდივიდუალურ საკუთრებაზე მიერთება.

ამდენად, ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე ვლინდება ვინდიკაციური მოთხოვნის განხორციელების ყველა სავალდებულო წინაპირობა. სსსკ-ს 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და

შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცებების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სადავო ნივთს ფლობს კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. შესაბამისად, მოსარჩელე ლ-----ს, როგორც ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს მოითხოვოს ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების ამხანაგობისათვის გადაცემა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 120 ლარი (იხ. ს.ფ. 24).

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. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, რამდენადაც დაკმაყოფილდა ლ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, მოპასუხე ე-----ეს ევალება ანაზღაუროს მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----ე 28“-ის საერთო საკუთრებაში არსებული 4 კვ.მ ფართი, მდებარე - ქ. თბილისი, დ-----ის ქუჩა, კორპუსი N28, მე-3 სადარბაზო, მე-14 სართული, რომელიც მოპასუხის მიერ მიერთებულია კუთვნილი ბინაზე N122 (ს/კ 0-----) და აღნიშნული ფართი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დ-----ე 28“-ს.
3. მოპასუხე ე-----ეს მოსარჩელე ლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარი;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
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 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

ანა ჩოგოვაძე