



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11 იანვარი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელე: ნ-----ა, პ/ნ 0-----

წარმომადგენლები: ე-----ე, ზ-----ა

მოპასუხეები: ლ-----ა, პ/ნ 0-----, ბ-----“, თავმჯდომარე ი-----

წარმომადგენელი: დ-----ე

დავის საგანი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად
ცნობა, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----“ 2---
წლის 26 ივნისის კრების ოქმი N-, რომლის საფუძველზეც, ლ-----ას
საკუთრებად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 7.66 კვ.მ. სარდაფი
საკადასტრო კოდით N-----

1.2. ლ-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ნ-----ას
კუთვნილი სარდაფი საკადასტრო კოდით N-----, მდებარე
მისამართზე ქ. თბილისი, შ----- ქ. (ყოფილი ა----- ქუჩა) N--, მე-3 სადარბაზო.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ საკუთრებაში აქვს ქ. თბილისში, შ----- N---ში
მდებარე სარდაფი საკადასტრო კოდით N-----, რომელიც
მოსარჩელის საკუთრებად დარეგისტრირდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის
შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე, რადგან აღნიშნული სარდაფი

ჯერ კიდევ 1990-იანი წლებიდან, ამავე მისამართზე მდებარე საცხოვრებელ ბინასთან ერთად, მოსარჩელის ოჯახის ინდივიდუალურ საკუთრებაში იყო. 2--- წელს, მოსარჩელეს საზღვარგარეთ მოუწია სამუშაოდ წასვლა, უკან დაბრუნებულმა კი, აღმოაჩინა, რომ მისი სარდაფით მეზობელი ლ-----ა სარგებლობს, რომელმაც მოსარჩელის სარდაფის კარი გააუქმა, ფართი თავის კუთვნილ სარდაფს მიუერთა და მასში მაღაზია მოაწყო. მოსარჩელე იმ კრების ოქმის ბათილობას ითხოვს, რომლის საფუძველზეც, მოპასუხე მიიჩნევს, რომ სადავო სარდაფის ფლობის უფლება აქვს. მოსარჩელე ასევე ითხოვს, რომ მოპასუხის მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს მოსარჩელის კუთვნილი სარდაფი საკადასტრო კოდით N-----.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო. მოპასუხეებმა მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელეს არა აქვს იურიდიული ინტერესი ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნის მიმართ, რადგან მოსარჩელე არ არის ამხანაგობის წევრი. ამასთან,

მოპასუხე მხარემ მიიჩნია, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრმა სადავო კრების ოქმი რეგისტრაციაში გაატარა, ესე იგი, კრების ოქმი კანონიერია, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრი ლ-----ას უარს ეტყოდა კრების გადაწყვეტილების რეგისტრაციაზე. მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც სადავო კრების მოწვევის კანონიერებას დაადასტურებდა, თუმცა, განმარტა, რომ ამხანაგობის სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და მისი კანონიერების შემოწმების საფუძველი არ არსებობს, მოსარჩელე არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი და, შესაბამისად, მისი 2--- წლის 26 ივნისის კრებაზე მიწვევის აუცილებლობა არ არსებობდა. მოპასუხე მხარემ ასევე მიიჩნია, რომ ლ-----ა ფლობს მხარეთა საცხოვრებელი სახლის მე-3 სადარბაზოში მდებარე არა მოსარჩელის კუთვნილ სარდაფს საკადასტრო კოდით N N-----, არამედ - სხვა სარდაფს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ბ-----ს“ 2--- წლის 14 ივნისის კრების ოქმით დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტმა დაადასტურა 2--- წლის 1 აგვისტოსთვის 8.625 კვ.მ. სარდაფის, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, შ----- ქ. N--, მე-3 სადარბაზო, ნ-----ას ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, ოქმით დადასტურდა, რომ ამხანაგობის წევრებს აღნიშნული ფართის მიმართ პრეტენზია არა აქვთ და ეთანხმებიან ნ-----ას მიერ სარდაფის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებას. 2--- წლის 23 ივნისს, აღნიშნული კრების ოქმი საფუძვლად დაედო ოქმით გათვალისწინებული სარდაფის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ნ-----ას სახელზე რეგისტრაციას და საქმის

განხილვის დროისთვის, 8.63 კვ.მ. სარდაფი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, შ----- ქუჩა (ყოფილი ა---- ქუჩა) N--, მე-3 სადარბაზო, საკადასტრო კოდი N-----, რეგისტრირებულია ნ-----ას სახელზე (ს.ფ. 22-25, 28).

3.1.2. ბ-----ს“ 2--- წლის 18 ივნისის კრების ოქმის თანახმად, ამხანაგობის 2/3-მა დაადასტურა 2--- წლის 1 აგვისტოსთვის ქ. თბილისში, შ----- ქ. N---ში, მე-3 სადარბაზოს 7.66 კვ.მ. სარდაფის ლ-----ას მიერ ფლობის ფაქტი. 2--- წლის 24 ივნისს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნული ოქმის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ლ-----ას უთხრა უარი და რეგისტრაციისთვის, დამატებით ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების წარმოდგენა მოითხოვა. ბ-----ს“ 2--- წლის 26 ივნისის N- კრების ოქმის თანახმად, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 100%-ი და ამხანაგობის ყველა წევრმა ერთხმად იმსჯელა და გადაწყვიტა, რომ ოქმზე დართულ ნახაზზე ასახული 7. 66 კვ.მ. სათავსი ლ-----ას ინდივიდუალური საკუთრებაა, ამ სათავსზე სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული არ არის და ამხანაგობის სხვა წევრებს სათავსზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ. ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრთა 100%-მა გამოხატა თანხმობა მასზედ, რომ ლ-----ას 7.66 კვ.მ. სათავსზე საკუთრების უფლება დაერეგისტრირებინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 2--- წლის 4 ივლისს, აღნიშნული კრების ოქმი საფუძველად დაედო ოქმით გათვალისწინებული სარდაფის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ლ-----ას სახელზე რეგისტრაციას და საქმის განხილვის დროისთვის, 7.66 კვ.მ. სარდაფი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ა---- ქუჩა N-- (სადარბაზოს მითითების გარეშე), საკადასტრო კოდი N-----, რეგისტრირებულია ლ-----ას სახელზე. მოსარჩელისა და მოპასუხის ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან გარემოებას, რომ 2--- წლის 26 ივნისის N- კრების ოქმის საფუძველზე ლ-----ას სახელზე დარეგისტრირებული და საქმის განხილვის დროისთვის ლ-----ას სარგებლობაში არსებული სარდაფი მდებარეობს მე-3 სადარბაზოში. მხარეთა ახსნა-განმარტებით ასევე დადგენილია, რომ სადავო სარდაფში, რომელიც მოპასუხე მხარის განმარტებით, მონიშნულია, როგორც „სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი“ საქმის ფურცელზე 378, ლ-----ას მოწყობილი აქვს მაღახია (33-34, 39, 40-43, 47).

3.1.3. მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებითა და სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული ექსპერტის დასკვნით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ სადავო მისამართზე მდებარე მე-3 სადარბაზოში, თავიდან იყო მხოლოდ 4 სარდაფი, რომელთაგანაც 3 გააერთიანა და საცხოვრებელ ფართად აქცია ბ-----ს“ წევრმა და სასამართლო სხდომაზე დაკითხულმა მოწმემ, ი-----ემ. მე-4 სარდაფის ფართი საქმის განხილვის დროისთვის ლ-----ას სარგებლობაშია და მასში ლ-----ას მოწყობილი აქვს მაღახია. დადგენილია და მხარეები

სადავოდ არ ხდიან გარემოებას, რომ სხვა დამატებითი სარდაფის ფართი მე-3 სადარბაზოში არ არსებობს.

3.1.4. მოწმეთა ჩვენებებით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ ი-----ე არის სადავო მისამართზე მდებარე ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე და ბ-----ს“ წევრი, რომელიც არ ყოფილა მიწვეული ბ-----ს“ 2--- წლის 26 ივნისის კრებაში მონაწილეობის მისაღებად და სადავო გადაწყვეტილების მიღებაში ი-----ეს მონაწილეობა არ მიუღია.

3.1.5. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2--- წლის 9 ნოემბრის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, შ----- ქ. N--- ში, წარმოდგენილ ინდივიდუალურ გეგმებზე (8.625 კვ.მ. და 7.66 კვ.მ.) მოხაზულ ოთახებსა (ს/კ N----- და ს/კ N-----) და საერთო გეგმას შორის ფიქსირდება გარკვეული შესაბამისობები (მათ შორის - კონფიგურაცია), თუმცა, სხვაობები არის გაბარიტულ ზომებსა და საერთო ფართობებში (ს.ფ. 88).

3.1.6. საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ ნ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებული იყო ბინა N-2, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ა----- ქ. N--. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2--- წლის 4 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება. 2--- წლის 24 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ნ-----ამ გაყიდა და ს-----მა იყიდა აღნიშნული ბინა N-2. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ ლ----- ოჯახს სადავო მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი ბინა N-2 საკუთრებაში ჰქონდა სულ მცირე 1--- წლიდან 2--- წლამდე (ს.ფ. 183, 185).

3.1.7. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ლ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ბინა N--, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ა----- ქ. N--. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია 2--- წლის 27 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2--- წლის 5 მაისის ბრძანება N----- (ს.ფ. 187).

3.1.8. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ლ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებულია 74.28 კვ.მ. სარდაფი საკადასტრო კოდით N-----, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ა----- ქ. N--. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2--- წლის 29 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმებული ნ-----ესა და ლ-----ას შორის (ს.ფ. 189-192).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-

განმარტების, მოწმეთა ჩვენებებისა და სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას, რომ ნ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებული სარდაფი მდებარეობს მხარეთა საცხოვრებელი სახლის მე-3 სადარბაზოში, საქმის ფურცელზე 378 „სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ფართად“ აღნიშნულ ფართში.

საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტების, მოწმეთა ჩვენებებისა და სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას, რომ 2--- წლის 26 ივნისის სადავო კრების ოქმის საფუძველზე, ლ-----ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თავის საკუთრებად სადარბაზოსა და კონკრეტული ადგილმდებარეობის მითითების გარეშე დაარეგისტრირა 7.66 კვ.მ. სარდაფი, დაიკავა ნ-----ას კუთვნილი, საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდით N----- რეგისტრირებული სარდაფი და მასში მაღაზია მოაწყო.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი, რაც ფორმულირებულია დასახელებული კოდექსის 105-ე მუხლში. აღნიშნულის მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით დადგენილია, რომ სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა; სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა ან არარსებობის შესახებ. მტკიცებულებები გამოკვლეულ უნდა იქნეს სრული და ობიექტური განხილვის გონივრული განსჯის შედეგად, რა დროსაც სასამართლოს მათი ერთობლიობაში შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად უყალიბდება

შინაგანი რწმენა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ მითითებულ გარემოებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო კრების ოქმით განიკარგა და, შესაბამისად, ლ-----ა ფლობს არა მოსარჩელის კუთვნილ სარდაფს, არამედ სხვა ფართს. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სასამართლო სხდომაზე მოწვეული ექსპერტის პოზიციაზე იმასთან დაკავშირებით, რომ შესაძლებელია, სარდაფები საკადასტრო კოდებით N----- და N----- ერთიდაიგივე ფართი იყოს, მიუხედავად ექსპერტის N----- წერილობითი დასკვნისა (ს.ფ. 25, 39, 234-243). ამასთან, მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ ლ-----ამ სარემონტო სამუშაოები ჩაატარა 378-ე საქმის ფურცელზე „სარეგისტრაციოდ წარსადგენ ფართად“ მონიშნულ სარდაფში არსებული საკანალიზაციო მილების გამო, რის შემდეგაც, ფართმა ცვლილება განიცადა. ექსპერტის დასკვნისა და მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე დგინდება ასევე, რომ მოპასუხის სარგებლობაში არსებულ, მე-3 სადარბაზოში მდებარე სადავო ფართს შესასვლელი თავდაპირველად მე-3 სადარბაზოდან ჰქონდა, რაც თვალნათლივ დასტურდება ასევე მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ნახაზით და რაც მოპასუხე მხარეს საქმის განხილვისას სადავოდ არ გაუხდია (ს.ფ. 378). მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის არც იმ გარემოებას, რომ მე-3 სადარბაზოში მდებარე, ლ-----ას სარგებლობაში არსებულ სარდაფს შესასვლელი კარი მე-3 სადარბაზოდან დღეს აღარ აქვს და მასში მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხის საცხოვრებელი ბინის მხრიდან, მოპასუხის საცხოვრებელი სახლის ქვეშ არსებული სარდაფიდან საკადასტრო კოდით N-----.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს გარემოებებს, რომ ნ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებული სარდაფი მხარეთა საცხოვრებელი სახლის მე-3 სადარბაზოში, საქმის ფურცელზე 378 „სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ფართად“ აღნიშნულ ფართში მდებარეობს, 2--- წლის 26 ივნისის სადავო კრების ოქმის საფუძველზე, ლ-----ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თავის საკუთრებად სადარბაზოსა და კონკრეტული ადგილმდებარეობის მითითების გარეშე დაარეგისტრირა 7.66 კვ.მ. სარდაფი, დაიკავა ნ-----ას კუთვნილი, საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდით N----- რეგისტრირებული სარდაფი და მასში მაღაზია მოაწყო.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის 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. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს ასევე მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენიები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ. რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

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

ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი და მე-4 პუნქტებით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე და კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ვერ მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობას იურიდიული ინტერესის არქონის გამო, რადგან მას შემდეგ, რაც მოსარჩელემ თავისი კუთვნილი ბინა გაყიდა და საკუთრებაში მხოლოდ სარდაფი დაიტოვა, მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად აღარ მიიჩნევა.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი ბინის გაყიდვისა და სარდაფის საკუთრებაში შენარჩუნების შემთხვევაში ამხანაგობის წევრობის შეწყვეტის მატერიალურსამართლებრივ წესს არ ითვალისწინებს. მითითებული კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის პირველი წინანდადების თანახმად კი, შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება ბინის მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის საკუთრების უფლება არ შემწყდარა მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ სარდაფზე საკადასტრო კოდით N----- შესაბამისად, მოსარჩელე ამხანაგობის წევრია მიუხედავად იმისა, რომ მას საკუთრებაში აღარ აქვს სადავო მისამართზე მდებარე ბინა. სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ დავაში დადგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე ლ-----ა მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ სარდაფს ფლობს, იურიდიული ინტერესი სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელეს აქვს ასევე როგორც სადავო მისამართზე, მე-3 სადარბაზოში მდებარე სარდაფის რეგისტრირებულ მესაკუთრეს.

ამასთან, დადგენილია და მოპასუხე მხარე სადავოდ არ ხდის გარემოებას, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სულ მცირე 2 წევრი, საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული ი-----ე და მოსარჩელე ნ-----ა, 2--- წლის 26 ივნისის კრებაზე მიწვეული არ ყოფილა და მათ სადავო გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობა არ მიუღიათ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგონის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი, ზემოგანმარტებული წესების დაცვით. ლ-----ას სახელზე სადავო 7.66 კვ.მ. სარდაფის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას კი, საფუძვლად დაედო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სადავო კრების ოქმი მასში მითითებული სწორედ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ გადაწყვეტილება ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად იქნა მიღებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება არის მრავალმხრივი გარიგება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციასა და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ. ამდენად, ამ გარიგების ნამდვილობის საკითხის გადასაწყვეტად გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გარიგების (ნების გამოვლენის) ბათილობისათვის დადგენილი ნორმები.

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

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ ამხანაგობის 2--- წლის 26 ივნისის კრების ოქმი არ არის მიღებული ამხანაგობის ყველა წევრის მონაწილეობით. ამასთან, მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მას, სადავო მისამართზე, მე-3 სადარბაზოში მდებარე სარდაფის ფლობის უფლება ამხანაგობის 2--- წლის 26 ივნისის N-კრების ოქმის საფუძველზე აქვს. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

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

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი მოთხოვნის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირის არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ლ-----ა ნ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებულ, სადავო მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-3 სადარბაზოში არსებულ სარდაფს ფლობს. ამასთან, აღნიშნული სარდაფის ფლობის უფლების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია. მხარეთა შორის არ არსებობს არც სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე უფლებამოსილია, სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე კანონით გარანტირებული

უფლებები, მისი მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. პროცესის ხარჯები

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელზე გადახდილი აქვს ჯამში 160 ლარი - 100 ლარი კრების ოქმის ბათილად ცნობისა და 60 ლარი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნებზე (ს.ფ. 69, 328). სასამართლოსგარეშე ხარჯის სახით, მოსარჩელის მიერ ექსპერტიზის დასკვნისთვის გადახდილია ჯამში 300 ლარი, აუდიტორული შეფასებისთვის - 180 ლარი და საფოსტო გზავნილისთვის - 21 ლარი და 60 თეთრი (ს.ფ. 92, 98, 119, 293-294, 377).

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ სრულად უნდა დაეკისროს როგორც მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი, ასევე სასამართლოსგარეშე ხარჯის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----“ 2--- წლის 26 ივნისის კრების ოქმი N-, რომლის საფუძველზეც, ლ-----ას საკუთრებად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 7.66 კვ.მ. სარდაფი საკადასტრო კოდით N-----
3. ლ-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ნ-----ას კუთვნილი სარდაფი საკადასტრო კოდით N-----, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, შ----- ქ. (ყოფილი ა----- ქუჩა) N--, მე-3 სადარბაზო.
4. ლ-----ას ნ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 160

ლარის ოდენობით.

5. ლ-----ას ნ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ ექსპერტიზის დასკვნისთვის გაღებული ხარჯის ანაზღაურება 300 (სამასი) ლარის ოდენობით.

6. ლ-----ას ნ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ აუდიტორული შეფასებისთვის გაღებული ხარჯის ანაზღაურება 180 ლარის ოდენობით.

7. ლ-----ას ნ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ საფოსტო გზავნილისთვის გაღებული ხარჯის ანაზღაურება 21 ლარისა და 60 თეთრის ოდენობით.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.

9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუადრეს 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:
დობორჯგინიძე

ვერა