



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

05 ივნისი, 2019 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე მაია სვინაძე
სხდომის მდივანი გვანცა ლომიძე

მოსარჩელე - რო----- ბე-----ე

წარმომადგენლები - თე-----ი, ი----ა ბე-----ე

მოპასუხეები - ზვ---- ე-----ე, ბმა „ძ-----“

წარმომადგენლები - მო-----ე, იზ-----ი (ამხანაგობის თავმჯდომარე)

დავის საგანი - უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო

მოთხოვნა

1.1. რო----- ბე-----ე ცნობილ იქნას მისი კუთვნილი უძრავი ქონების მომიჯნავე 23 კვ.მ მიწების ფართზე მესაკუთრედ;

1.2. მოპასუხე ზვ---- ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას 23 კვ.მ მიწების ფართი და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე რო----- ბე-----ეს და მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად;

1.3. ზვ---- ე-----ეს რო----- ბე-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს უსაფუძვლო გამდიდრების სახით მიღებული თანხის 10 800 ლარის გადახდა, რაც თითო თვის ჭრილში წარმოადგენს 300 ლარს;

1.4. ზვ---- ე-----ეს რო----- ბე-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ყოველთვიურად 300 ლარის გადახდა, გადაწყვეტილების აღსრულების პერიოდამდე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ზვ---- ე-----ის წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი უსაფუძვლობის გამო.

2.2. ბმა „ძ-----ის წარმომადგენელმაც/თავმჯდომარემ არ ცნო სარჩელი უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო და შესაგებელში მანაც მიუთითა გადაწყვეტილების 2.1 პუნქტში (მოპასუხე ზვ---- ე-----ის პოზიცია) მითითებულ გარემოებებზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავო

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თ-----
-----, 20-0 წლის დეკემბრის მდგომარეობით თ-----
იყო რო----- ბე-----ისა და იუ-----ის სახელზე.

2011 წლის ივნისის ხელშეკრულებით როლან ბე-----ემ და იუ-----მა გამიჯვნეს
.03.0--.0--.0-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება. გამიჯვნის შედეგად
კვ.მ, ხოლო რო----- ბე-----ეს - 29,44 კვ.მ ფართი. 4,04 კვ.მ ხელშეკრულების მხარე
თანაბარწილად. აღნიშნულ ფარგლებში დაირეგისტრირეს საჯარო რეესტრში მათ კუთვნილი

2--- წლის მაისის მდგომარეობით გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით
იმყოფება უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----
კოდით N0-.1-.03.0--.0--.0-.5--.

**(მტკიცებულება: გამიჯვნის ხელშეკრულება, ნახაზი, ამონაწერები საჯარო რეესტრში
240, ტ.1)**

3.2.2. 2013 წლის 19 მარტს ერთის მხრივ იუ-----ს და მეორეს მხრივ ზვ---- ე-----
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, იუ-----მა გაყიდა, ხოლო
მდებარე ქ. თ-----, ფართი 29.37 კვ.მ
ხელშეკრულების საფუძველზე, ნასყიდობის საგანი - 29.37 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება
-ის სახელზე საკუთრების უფლებით და უძრავი ქონების საკადასტრო კოდად განისაზღვრა

შემდგომში, დაზუსტდა ზვ---- ე-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი და საჯარო რეესტრის
-----, 0-1-03.0--0--0-0--ა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული
განისაზღვრა 83.40 კვ.მ-ით. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----წ. გადაწყვეტილება და 1-----3წ. ბმა „
-----.

საქმეში არსებული მასალებით დგინდება, რომ მოპასუხის საკუთრებაში მყოფი 83.40 კვ.მ-ის
ფართის 54.03 კვ.მ-ს და თავდაპირველად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მფლობელის

**(მტკიცებულება: ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრის
ს.ფ. 74, 13-141, 142-143, ტ.1)**

3.2.3. საქმის მასალებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება, რომ ვ-----
ოთხ სართულზე მიშენებული ფართები ეკუთვნოდა ამხანაგობა „ძ-----“-ს, ხოლო
გადაეცა მის წევრებს პირად სარგებლობაში.

(მტკიცებულება: შეთანხმება, ს.ფ. 66, ტ.1)

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო გარემოებაა საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე
ფაქტი რო----- ბე-----ესა და ზვ---- ე-----ეს შორის. კერძოდ, ზვ---- ე-----ის სახელზე საკუთრებაში
83.40 კვ.მ-ში, როგორც უკვე აღინიშნა, მოქცეული იყო 54.03 კვ.მ მიშენების ფართიც, რომელიც
განხორცილდა იმ კრების ოქმის საფუძველზე, რაც შემდგომ სასამართლოს კანონიერ
ბათილად იქნა ცნობილი **(ს.ფ. 27-38)**.

მიშენების საერთო ფართიდან რო----- ბე-----ე სადავოდ ხდის 23 კვ.მ-ს, რომელიც
საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავედ წარმოადგენს მისი კუთვნილების
ნაწილი, რის გამოც ამ ფართზე ცნობილი უნდა იქნას მესაკუთრედ.

3.2.4. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ადმინისტრაციული დეპარტამენტის ლ. ბ. ბ. 09.07.2017 წლის Nლ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ბმა „ძ-----“-ის
ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „ვ-----“-ის თავმჯდომარე გ. ხ-----
ჩაითვალა ქ. თ-----ზე პროექტის დასაშვანი. აქვე განმცხადებელს განემარტა, რომ ლეგალიზაცია იმავდროულად ნაწილობრივ
საექსპლუატაციოდ ვარგისად აღიარებას და მის ექსპლუატაციაში მიღებას.

**(მტკიცებულება: არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება
ს.ფ. 116-117, ტ.1)**

3.2.5. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს
დასკვნით, ქ. თ-----ში მდებარე რო-----
საინჟინრო-ტექნიკური კვლევის შედეგად დადგინდა შემდეგი:

1. ძირითადი შენობა მთლიანად, მთელ პერიმეტრზე და მთელ სიმაღლეზე არის რეკინაბეტონის სივრცითი ჩარჩოვანი მზიდი კონსტრუქცია, რომელიც ტორსული მხრე შევსებული, ხოლო დანარჩენი განივი კედლები წვრილი საკედლე ბლოკებით. მიშენება
2. ვინაიდან სადავო ფართი წარმოადგენს ბატონ რ. ბე-----ის ბინის წინ მიშენებულ გათვალისწინებული იყო, როგორც ამ ბინის შემადგენელი ნაწილი, თუმცა ისინი (ძირი) განხილულ იქნან, როგორც ერთი მთლიანი კონსტრუქცია;
3. როგორც წესი, მიშენებით წარმოქმნილი ფართი განკუთვნილია არსებული ბინის საცხოვრებელი ფართობის გაზრდის მიზნით.
4. სადავო მიშენების ფართით მოპასუხეების მხრიდან ერთობლივი სარგებლობა ტექნიკური გათვალისწინებით, რომ მის ამჟამინდელ მფლობელს ფართი შეუმცირდება;
5. კითხვაზე: რ. ბე-----ის ბინა #---ს კუთვნილი ფანჯრის ამოქოლვით დაირღვა თუ არა შესაძლებელია თუ არა მითითებული ფანჯრის წინ არსებული ფართი მიეკუთვნოს სხვ. პირს? მიუთითა, რომ დასმული შეკითხვა ატარებს სამართლებრივ ხასიათს და არ განეკუთვნება მიშენებული ფართი სამართლებრივად ეკუთვნის რ. ბე-----ეს, ფანჯრის ამოქოლვა არის
6. კითხვაზე, სადავო მიშენების ფართი მის განკარგვამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა და ჩათვლილიყო თ-----ში მდებარე სახლის ბინათმესაკუთრისა, პასუხისმცემმა აღნიშნა, რომ ვინაიდან არ გააჩნია სადავო ფართის ფუნქციური და დანიშნულებისათვის საჭირო დოკუმენტაცია, საკითხზე ვერ იმსჯელებს.

(მტკიცებულება: ექსპერტიზის დასკვნა, ს.ფ. 264-2

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ექსპერტი მის მიერ შედგ
ვარაუდებს, რაც, სასამართლოს მოსაზრებით, ლოგიკურიცაა, ვინაიდან, ექსპერტი არ
ქონების საკუთრებაში გადაცემის სამართლებრივი საკითხზე.

3.2.6. იმის დასადასტურებლად, რომ მიშენების ფართი 23 კვ.მ. წარმოადგენს მოსარგებლობის არსებით შემადგენელ ნაწილს, მოსარჩელე სასამართლოს გარდა ლევან სამხარაულის ეროვნული ბიუროს დასკვნისა, წარმოუდგენს ასევე I სართულის ფრაგმენტის გეგმურ დასკვნას შესახებ. დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით რო----- ბე-----ე განმარტავს, რომ მიშენების საცხოვრებელ ბინას და გარდა იმისა, რომ მოპასუხემ უკანონოდ მოახდინა მისი აღრიცხვა, აქმედებით ამოეჭოლა გამავალი ფანჯარაც კი, რამაც შეზღუდა მისი, როგორც მესაკუთრის, აცხადებს, რომ საცხოვრებელი ბინის მომიჯნავედ არსებული მიშენებიდან 23 კვ.მ ფართობი საკუთრებაში, რამდენადაც, მისი განმარტებით, მიშენება არის ბინის არსებითი შემადგენელი ნაწილი.

(მტკიცებულება: მოსარჩელის ახსნა-განმარტება, ექსპერტიზის დასკვნა, ოქმი
ს.ფ. 259-263, 264-270, გ.1)

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით არაპირდაპირი მტკიცებულებების არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებების სიმართლეს და აკმაყოფილებს საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით დადგენილ მოთხოვნებს.

რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ გასა
დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქმედო
ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნებას. აღნიშნული მუხლიდან ცალსახად
არსებითი შემადგენელი ნაწილია თუ არა, განსაზღვრავს მისი ბუნება და დანიშნულება.
შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაშივეა მითითებული
არ შეიძლება განხილულ იქნენ როგორც ერთი მთლიანი კონსტრუქცია. გარდა ამისა,
მოსარჩელის პოზიცია კონკრეტულად მის მომიჯნავედ 23 კვ.მ ფართის მიწების ცნებას
საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, კონკრეტულად რა ფართობი
თუ მოსარჩელე დავობს, რომ მიწების ნახევარზე აქვს უფლება, მაშინ ეს 23 კვ.მ-ზე მეტი
კვ.მ-ის გათვალისწინებით). ამ ყოველივეს მიღმა კი, სასამართლოს მოსაზრებით, უპირატეს
უფლებამოსილი დაადგინოს მოსარჩელის უფლება სადავო ფართზე და ვის კომპეტენციაში
მიღება.

3.2.7. სასამართლო ადგენს, რომ მიწებზე, რომელიც კრების ოქმის საფუძველზე
წარმოადგენდა ამხანაგობის საკუთრებას, ისევე ამხანაგობაა უფლებამოსილი გადასცეს
საკუთრებაში, რამდენადაც, ხსენებული კრების ოქმის ბათილად ცნობით აღდგა პირველი
უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკაც, სადაც განმარტებულია, რომ
მოთხოვნით სარჩელის დაკმაყოფილება შედეგად იწვევს ამხანაგობის უფლების აღდგენას
წევრებს შესაძლებლობას მისცემს განკარგონ სადავო ქონება. (იხ. სუსგ Nას-486-545-2017)

ამასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია ზვ---- ე-----ებზე
საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე მიღებული კრების ოქმი სასამართლოს კანონიერად
ბათილად იქნა ცნობილი, მაგრამ, საქმის მასალებით არ დასტურდება მოგვიანებით, რომ
გადაწყვეტა სადავო ფართთან მიმართებაში. მოსარჩელე სარჩელშივე განმარტავდა, რომ
სასარგებლოდ გადაწყვეტას მხარი დაუჭიროს ამხანაგობის ყველა წევრმა, რის გამოც, ვა

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ პოზიციის მიუხედავად, ვერ მოხდება კანონის
მოსაზრება გამომდინარეობს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს
10 და მე-10 მუხლებიდან, რომელთა მიერ დადგენილი წესებითაც უნდა მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა
საერთო ქონებისა თუ ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების

(მტკიცებულება: გადაწყვეტილება, განჩინება, ს.ფ. 27-)

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლი
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა
მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობაში
დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტას

შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალ (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასა-
ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრ-
რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგ-

ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. მე-2 პ
თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდ
მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ზემოხსენებულ ნორმებზე მითითებით სასამართლო ადგენს, რომ ბინათმესაკუთრეთ
უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა სასამართლოს მიერ არამართებულია, მიუხედა
მოსარჩელისთვის სასარგებლო გადაწყვეტილებას.

ამდენად, მოცემული დავის ფარგლებში, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მ
ცნობის ნაწილში. აქედან გამომდინარე, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების წ
იმისთვის, რომ მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დ
წინაპირობა: **1.** მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, **2.** მოპასუხე უნდა იყოს ნ
უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. წარმოდგენილ სარჩელში სადავო მიზეზებ
საკუთრებას, რაც გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების ნაწილში მოთხოვნის დაკმაყოფი-

სამოტივაციო ნაწილი:

4.

შემაჯამებელი

სასამართლო

დასკვნა

საქმეში არსებულ
მტკიცებულებათა
საფუძველზე
სასამართლოს
მიაჩნია, რომ რო-
----- ბე-----ის
სარჩელი
მესაკუთრედ
ცნობის, უკანონო
მფლობელობიდან

ნივთის
გამოთხოვისა და
ზიანის
ანაზღაურების
თაობაზე არ უნდა
დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე, 170-ე, 172-ე მუხლები; „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3, მე-4, მე-10, მე-19, 27-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ პუნქტი განსაზღვრავს ინდივიდუალური საკუთრების ცნებას, რომლის მიხედვითაც, ინდივიდუალური საკუთრება არის 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.).

ზემოაღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ 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.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საკუთრებაში შემავალი ქონების (საერთო ქონება იქნება ეს თუ ინდივიდუალური) განაწილების წესსა და პროცედურებს განსაზღვრავს სპეციალური კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ და შესაბამისად, სწორედ ამ ნორმატიული აქტით დადგენილი წესებით უნდა იმოქმედონ მხარეებმა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს 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. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების შედეგად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფართობის ცვლილებების შემთხვევაში უნდა მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა წილების გადაანგარიშება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იმ წევრის (წევრთა) ხარჯზე, რომელსაც (რომლებსაც) ფართობის ცვლილების შედეგად გაეზარდა წილი, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმდებიან.

კანონის 10¹ მუხლი კი ეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარების პირობებს და მისი პირველი და მე-2 პუნქტები მიუთითებენ, რომ 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. იმ შემთხვევაში, 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.

6.3. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე

მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით კი, თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

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

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ მხარეები წარმოადგენენ ამხანაგობის წევრებს. მოსარჩელე რო----- ბე-----ის, როგორც ამხანაგობის წევრის ინტერესს წარმოადგენს მისი ინდივიდუალური საკუთრების მომიჯნავედ არსებული მიწენების ნაწილზე მესაკუთრედ ცნობა. სასამართლომ საქმის განხილვისას შესაბამის მტკიცებულებებზე მითითებით დაადგინა, რომ სადავო მიწენების ფართი, რომელიც ზვ----- ე-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა, დაუბრუნდა თავდაპირველ მესაკუთრეს - ამხანაგობას, რაც გამოიწვია სასამართლოს მიერ, მოპასუხის საკუთრების უფლებადამდგენი კრების ოქმის ბათილად ცნობამ.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ზემოხსენებული კანონის შესაბამის ნორმებზე მითითებით, სასამართლო კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ სადავო საკითხის განხილვაზე უფლებამოსილი ორგანოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რაც კრების ოქმით უნდა იქნას დადასტურებული და ნახაზთან ერთად წარდგენილი საჯარო რეესტრში (ფართის ადგილმდებარეობის დასადგენად). შესაბამისად სასამართლო ვერ იმსჯელებს კონკრეტული მესაკუთრის - ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვაზე.

6.5. 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, ვინდიკაციური სარჩელი აღძრას, თუ მისი ქონება

უკანონო მფლობელის ხელთაა და არსებობს სამი ელემენტი: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ ამ სამი პირობის დადგენის შემდეგ სასამართლოს შეუძლია, დაადგინოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. პირველი პირობა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის არის ის, რომ მესაკუთრეობა (თუ დავა უძრავ ნივთს ეხება) უნდა დასტურდებოდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერით. მეორე აუცილებელი ელემენტია, რომ მოპასუხე აუცილებლად უნდა ფლობდეს მესაკუთრის ნივთს და მფლობელობა არ უნდა იყოს კანონიერი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოთხოვნა იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე რო----- ბე-----ე არ არის მის მიერ სადავოდ გახდილი ფართის მესაკუთრედ რეგისტრირებული.

6.6. სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ ყოველივე ზემოაღნიშნული თავისთავად გამორიცხავს რო----- ბე-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში, ვინაიდან, ყველა შემდგომ მოთხოვნაზე მსჯელობა მას შემდეგ იქნებოდა შესაძლებელი, თუ დაკმაყოფილდებოდა პირველი სასარჩელო მოთხოვნა, მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, რამდენადაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახ. ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244, 248-249-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. რო----- ბე-----ის სარჩელი ზვ---- ე-----ისა და ბმა „ძ-----“-ის მიმართ მესაკუთრედ ცნობის, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ზიანის ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
3. 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

მაია სვიანაძე