



გადაწყვეტილი

ბა

საქართველოს სახელით

11 ივლისი, 2--- წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი ანნა ხვედელიანი

მოსარჩელე - ლ----- დ-----.

წარმომადგენლები - ე----- ბ-----, ვ----- ტ-----, დ----- ტ-----.

მოპასუხეები - ა----- „ა----- 5-“, ლ----- ჯ-----.

წარმომადგენელი - ი--- პ-----.

დავის საგანი - კრების ოქმის ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5-“-ის 2-----ის (დამოწმების თარიღი 2-----ი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №-----, ნოტარიუსი თ----- ჯ-----) კრების ოქმი №-, რომლითაც ლ----- ჯ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 71,67 კვ. მეტრი ფართის სხვენზე (ს/კ 0-1-0-0-4-0--0-5--).

1.2. ლ----- დ----- ცნობილი იქნას 35,59 კვ. მეტრი ფართის მესაკუთრედ უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-, საკადასტრო კოდით 0-1-0-0-4-0--0-5--, ფართით 71,67 კვ. მეტრი.

მოსარჩელის წარმომადგენელთა განმარტებით ლ----- დ----- ცხოვრობს მისამართზე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-. მისი ოჯახი 1963-70-იანი წლებიდან ფლობს სხვენში არსებულ ფართს 35,59 კვ. მეტრის ოდენობით.

დედის გარდაცვალების შემდეგ სხვენით სარგებლობა გააგრძელა მოსარჩელემ და დღემდე ფართი მის სარგებლობაშია. მოპასუხე ლ---- ჯ-----მ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარესთან შეთანხმებით, ისე რომ კრება მოწვეული არ ყოფილა, შეადგინა ამხანაგობის კრების ოქმი, რომლის მიხედვით მოსარჩელის მიერ დაკავებული ფართის სარგებლობა დაუდასტურდა ლ---- ჯ-----ს. სავარაუდოდ ამხანაგობის წევრებს არ მიეწოდა სწორი ინფორმაცია, კერძოდ, თუ რომელი ფართის საკუთრებაში გადაცემას ითხოვდა მოპასუხე და შესაბამისად 2-----ის კრების ოქმი, არ ასახავს რეალურად არსებულ ვითარებას, რადგან მასში მითითებული 71,67 კვ. მეტრი ფართიდან 35,59 კვ. მეტრი სხვენი წარმოადგენს ლ----- დ----- სარგებლობაში არსებულ ფართს. გარდა აღნიშნულისა კრებაზე გადაწყვეტილება მიღებული არ არის კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კერძოდ, სადაო პერიოდისათვის მისამართზე ა----- №5- რეგისტრირებული იყო 68 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და 51 მესაკუთრე, ხოლო კრების ოქმს ხელს აწერს 2- პირი და მათ შორის ერთ-ერთი არის თავად ლ---- ჯ-----.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხეების ა----- „ა----- 5“-ის და ლ---- ჯ-----ს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებლებს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოპასუხეთა წარმომადგენლის განმარტებით ლ----- დ----- სხვენი დაკავებული აქვს უკანონოდ, აღნიშნულს ადასტურებს ის გარემოება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით ლ----- დ----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სადაო ფართი. ამასთან ლ----- დ----- ვერ ადასტურებს, რომ მისი ოჯახის მიერ დაკავებული ფართი, წარმოადგენს სწორედ იმ უძრავ ნივთს, რომელიც გასაჩივრებული კრების ოქმის საფუძველზე აღირიცხა ლ---- ჯ-----ს საკუთრების უფლებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2-0- წლის 1- ა-----, მისამართზე ქალაქი თბილისი, დ--- -- ა----- გ----- №5-, რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5-“, რომლის თავმჯდომარეა ქ----- ც-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აღრიცხვის ფურცელი (ს.ფ. 74);

3.1.2. დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ის 2-----ის №- კრების ოქმის თანახმად, რომელსაც თავმჯდომარეობდა ქ----- ც-----, კრებას დაესწრო ამხანაგობის წევრთა 2/3 და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ---- ჯ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში

არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა 71,67 კვ. მეტრი ფართის სათავსზე, რომელიც მდებარეობს ბინა №--ის თავზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ის 2-----ის №- კრების ოქმი (ს.ფ. 22-25);

3.1.3. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-, სხვენი სართული, ფართი 71,67 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-4.0--0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ----- ჯ-----ს სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2--- წლის 1- ო-----, უფლების დამდგენი დოკუმენტი -ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ის 2-----ის №- კრების ოქმი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 1---1-2);
- ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ის 2-----ის №- კრების ოქმი (ს.ფ. 22-25);

3.1.4. დადგენილია, რომ 2--- წლის 1- ო----- მდგომარეობით მისამართზე ქ. თბილისი, დ----- ა----- №5-, რეგისტრირებული იყო 68 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და 51 მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 1- ი----- №----- მიმართვა (ს.ფ. 43);

3.1.5. დადგენილია, რომ 1--- წლის 1 დ-----, ერთის მხრივ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს №-- საბინაო-საექსპლოატაცია ორგანიზაციის წარმომადგენელსა და მეორეს მხრივ ლ----- ჯ-----ს შორის გაფორმდა პრივატიზაციის ხელშეკრულება №---2---, რომლის თანახმად ლ----- ჯ-----ს გადაეცა 39 კვ. მეტრი საცხოვრებელი ფართი და 3- კვ. მეტრი დამხმარე ფართი, მისამართზე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-.

დადგენილია, რომ 2--- წლის 2- ო----- ერთის მხრივ დ----- ნ----- და მეორეს მხრივ ლ----- ჯ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ლ----- ჯ-----მ შეიძინა 65,92 კვ. მეტრი ფართი მისამართზე დ----- ა----- გ----- №5-, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-4.0--0-5--.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-, ფართი 65,92 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-4.0--0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ----- ჯ-----ს სახელზე. უფლების დამდგენი

დოკუმენტი - 1--- წლის 1 დ----- №---2--- პრივატიზაციის ხელშეკრულება.
უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 2--- წლის 6 მ-----.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ-----
№5-, ბინა №--, ფართი 65,92 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0-4.0--.0-.0--,
საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ----- ჯ-----ს და თ----- ჯ-----ს
სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი 2--- წლის 2- ო----- და 2--7 წლის
3- ი----- ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 2-9);
- №---2--- პრივატიზაციის ხელშეკრულება (ს.ფ. 241-242);
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 2-4-2-5);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 45-46);

3.1.7. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა-----
გ----- №5-, ფართი 24 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0-4.0--.0-.5--,
საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ----- დ----- სახელზე.
უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 2--- წლის 1- ა-----, უფლების დამდგენი
დოკუმენტები: 1--- წლის 2- დ----- №--1--- პრივატიზაციის ხელშეკრულება და
2--- წლის 2- ს----- სამკვიდრო მოწმობა №-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 47-48);
- სამკვიდრო მოწმობა №----- (ს.ფ. 97-1--);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი
ნაწილის მიხედვით, 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი
მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის
1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა
დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და
შესაგებელს.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ლ----- დ----- ინდივიდუალურ
სარგებლობაში (მფლობელობაში) იმყოფება 35,59 კვ. მეტრი ფართი, რომელიც
მოქცეულია 0-.1-.0-.0-4.0--.0-.5-- საკადასტრო კოდის ქვეშ, საერთო ფართობით
71,67 კვ. მეტრი და საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ----- ჯ-----ს

სახელზე, კერძოდ:

საქმეში წარმოდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 1- დ----- №-/3-----1- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 11--1-2), რომლითაც დაკმაყოფილდა ლ----- ჯ-----ს სარჩელი და დადგინდა, რომ ლ----- დ----- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ლ----- ჯ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-, სხვენი (საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0-4.0--.0-.5--) და ლ----- ჯ-----ს უძრავი ქონება გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

სადაო ფართით მოსარჩელის მიერ სარგებლობის ფაქტს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოქმი ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ (ს.ფ. 37-42) და ამასთან საყურადღებოა, რომ მოპასუხეები შესაგებელში არ უარყოფენ სხვენში არსებული ფართით ლ----- დ----- მიერ მფლობელობის ფაქტს.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა ნ----- კ-----, ლ--- დ----- და ა----- ბ----- დაადასტურეს, რომ სადაო ფართს ფლობდა ლ----- დ----- ოჯახი, კერძოდ: მოწმე ლ--- დ----- განმარტებით იგი 1982 წლამდე ცხოვრობდა ა----- №5--ში და შესაბამისად იზრდებოდა ლ----- დ-----თან ერთად. მოწმის განმარტებით მოსარჩელის დედა ზ----- ბ--- სხვენზე ფლობდა ორ ოთახს, სადაც ინახავდა საკუთარ ნივთებს და წიგნებს. ამავე ფაქტზეა მითითებული საქმეში წარმოდგენილ, ნოტარიალურად დადასტურებული, ლ--- დ----- ახსნა-განმარტებაში (ს.ფ. 2-);

მოწმე ა----- ბ----- განმარტებით იგი მეგობრობდა ლ----- დ----- ოჯახთან, 90-იან წლებში ხშირად სტუმრობდა მათ და იყო შემთხვევები, როდესაც მოსარჩელის დედის მფლობელობაში არსებულ სხვენში, თავისი საკუთარი ნივთებიც დაუტოვებია.

მოწმე ნ----- კ----- ჩვენებით იგი თანამშრომლობდა მოსარჩელის დედასთან 90-იან წლებამდე და ამარაგებდა მას წამლებით. შესაბამისად უწევდა მათ საცხოვრებელ მისამართზე მისვლა და მისთვის ცნობილია, რომ სხვენზე არსებული ორი ოთახი იყო ლ----- დ----- ოჯახის მფლობელობაში. ამავე ფაქტს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი, ნოტარიალურად დამოწმებული ნ----- კ----- ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 28).

საქმეში წარმოდგენილია ვ----- ი-----, ვ----- გ----- და ნ----- რ----- ნოტარიალურად დამოწმებული ახსნა-განმარტებები, სადაც აღნიშნულია, რომ ლ----- დ----- ოჯახი ფლობდა სხვენში ორ ოთახს (ს.ფ. 3--32).

საქმეში ასევე წარმოდგენილია სსგს თბილისის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურის მიერ გაცემული საინფორმაციო ბარათი, რომლითაც დასტურდება,

რომ ლ----- დ----- დედა ზ----- ბ-----, მისამართზე დ----- ა----- №5-, რეგისტრირებულია 1963 წლიდან (ს.ფ. 96).

საქმეში წარმოდგენილია შპს „კ----- 2---“-ს მიერ მომზადებული შენობის შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის თანახმად სხვენის სართულზე №8/3 შენობა შედგება ორი ოთახისაგან და მისი ფართი არის 35,59 კვ. მეტრი (ს.ფ. 33).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეები სადაოდ არ ხდიან ლ----- დ----- მიერ ამჟამად სადაო ფართის ფლობას, რასაც ასევე ადასტურებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 1- დ----- №-/3-----1- გადაწყვეტილება და ოქმი ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლოზე მოწმეთა მიერ მიცემული ჩვენებით დადასტურდა ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 80-იანი წლებიდან სხვენის ორი ოთახით ლ----- დ----- ოჯახის მიერ სარგებლობის ფაქტი, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ შპს „კ----- 2---“-ს მიერ მომზადებულ შენობის შიდა აზომვით ნახაზზე მითითებული 35,59 კვ. მეტრ ფართი იმყოფება ლ----- დ----- ინდივიდუალურ სარგებლობაში (მფლობელობაში).

ამასთან სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოპასუხე ლ--- -- ჯ-----ს მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის მტკიცებულება, რომ მას ინდივიდუალურ სარგებლობაში ჰქონდა სადაო 35,59 კვ. მეტრი ფართი. აღნიშნულ ფართზე მოპასუხის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი, რომელშიც მითითებული ფაქტობრივი გარემოება - შპს „კ----- - 2---“-ს მიერ მომზადებულ შენობის შიდა აზომვით ნახაზზე მითითებული და ამჟამად ლ----- დ----- ინდივიდუალურ სარგებლობაში (მფლობელობაში) არსებული 35,59 კვ. მეტრი ფართი მქონე სხვენის ლ----- ჯ-----ს ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებობის შესახებ, საქმის სხვა მასალებით არ დასტურდება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ა----- არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება, ხოლო ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინა მრავალბინიან სახლში არის მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის.

ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ ბინა მრავალბინიან სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ამასთან თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ რომ 2--- წლის 1- ო----- მდგომარეობით მისამართზე ქ. თბილისი, დ----- ა----- №5-, რეგისტრირებული იყო 68 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და 51 მესაკუთრე.

6.2. 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 კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად 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.)

ხოლო ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში აქცევს, ერთი მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებასა და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ სამეურნეო სათავსებს (სარდაფები, სხვენები და ა.შ) და, მეორე მხრივ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას. განსხვავებულია მათი განვითარების, განკარგვის პირობებიც და იმის მიხედვით, თუ როგორია საკუთრების უფლების შინაარსი, განსხვავებულია მისი განკარგვისათვის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობებიც.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად 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.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების კრებაზე ხმათა 2/3-ით მიღებული გადაწყვეტილებით დასტურდება ამხანაგობის წევრის მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების, მათ შორის სხვენის მფლობელობის შესახებ ფაქტობრივი მდგომარეობა, რაც მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველია. ამასთან ფართის ადგილმდებარეობის დადგენის მიზნით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უნდა იქნას ნახაზი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-, სხვენი სართული, ფართი 71,67 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-4.0--0-5--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ----- ჯ-----ს სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი არის 2-- წლის 1- ო-----, ხოლო უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ის 2-----ის №- კრების ოქმი.

საქმეში წარმოდგენილია ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ის 2-----ის №- კრების ოქმი, რომლის თანახმად, კრებას დაესწრო ამხანაგობის წევრთა 2/3 და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ----- - ჯ-----ს დაუდასტურდა №-- ბინის თავზე არსებული 71,67 კვ. მეტრი ფართის სხვენის ინდივიდუალურ სარგებლობის ფაქტი.

გარდა იმისა, რომ სასამართლო სხდომაზე გამოკვლეული მტკიცებულებების თანახმად, 2-----ის №- კრების ოქმში მითითებულმა ფართმა მოიცვა მოსარჩელის ინდივიდუალურ სარგებლობაში არსებული 35,59 კვ. მეტრი ფართის მქონე, სხვენში არსებული ორი ოთახი, ამასთან საყურადღებოა, რომ გადაწყვეტილება მიღებული არ არის ამხანაგობის წევრთა 2/3 მიერ, კერძოდ: საქმეში წარმოდგენილია 4 ო----- კრებაზე დასწრების ფურცელი, რომელსაც ხელს აწერს 2- პირი (ს.ფ. 27), მათ შორის ერთ-ერთი არის ლ----- ჯ-----.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ: ა) არის ინტერესთა კონფლიქტი; ბ) საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.

გათვალისწინებით იმისა, რომ ამხანაგობის კრებაზე განიხილებოდა ლ----- ჯ-----სათვის ფართის ინდივიდუალურ სარგებლობაში ფაქტის დადასტურების საკითხი, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმიდან გამომდინარე ამ უკანასკნელს კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლება არ ჰქონდა. ამასთან

როგორც ზემოთ აღინიშნა კრების ჩატარების დროისათვის რეგისტრირებული იყო 68 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და 51 მესაკუთრე, შესაბამისად ამხანაგობის წევრისათვის (ამ შემთხვევაში ლ----- ჯ-----სათვის) სხვენის მფლობელობაში ფაქტის დადასტურებისათვის საჭირო იყო 44 მესაკუთრის მხარდაჭერით მიღებული გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ამხანაგობის კრების ოქმი, თავისი არსით, წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, შესაბამისად სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნაზე, გარდა სპეციალური კანონის ნორმებისა, უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებებიც. სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ა----- „ა----- 5“-ის 2-----ის კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, რაც წარმოადგენს გარიგებას, დაირღვა კანონით დადგენილ წესები და აკრძალვები, ვინაიდან აღნიშნული გადაწყვეტილებით ლ----- ჯ-----ს დაუდასტურდა იმ 35,59 კვ. მეტრი ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, რომელიც რეალურად არის მოსარჩელე ლ----- დ----- სარგებლობაში. შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ის 2-----ის გადაწყვეტილება წარმოადგენს კანონსაწინააღმდეგო მრავალმხრივ გარიგებას.

როგორც ზემოთ აღინიშნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტისა და ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები და მათ შორის სხვენი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ შპს „კ----- 2---“-ს მიერ მომზადებულ შენობის შიდა აზომვით ნახაზზე მითითებული 35,59 კვ. მეტრი ფართი ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 80-იანი წლებიდან იმყოფება ლ----- დ----- ინდივიდუალურ სარგებლობაში (მფლობელობაში) და შესაბამისად აღნიშნული ფართი წარმოადგენს ლ----- დ----- ინდივიდუალური საკუთრების საგანს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა „ა----- 5“-ის 2-----ის კრებაზე

მიღებული გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც, ლ----- ჯ-----ს დაუდასტურდა, შპს „კ----- 2---“-ს მიერ 2--- წლის 1- ი----- მომზადებულ ნახაზის შესაბამისად განსაზღვრული, ლ----- დ----- სარგებლობაში არსებული 35,59 კვ. მეტრი ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი და ამავე ფართზე მოსარჩელე ცნობილი უნდა იქნას მესაკუთრედ.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 5--ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლებიან მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით.

საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან, რომლის შესაბამისად ლ----- დ----- რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზაში და მისი სარეიტინგო ქულა განსაზღვრულია 1-640 ერთეულით (ს.ფ. 19). შესაბამისად მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს სარჩელის აღძვრისას სარჩელსა და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობაზე გადახდილი

სახელმწიფო ბაჟი 2-0 ლარის ოდენობით (ს.ფ. 52-5-, 1-3-1-4, 1-7-1-8). ამასთან ვინაიდან სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება ჯამში 1-- ლარის ოდენობით, კერძოდ:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-1- მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5--0 ლარს.

ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 %-ს, მაგრამ არანაკლებ 1-- ლარისა, გარდა ამ ავე კოდექსის 1-7³ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ცნობას და დავის საგნის ღირებულება განსაზღვრული აქვს 3-00 ლარით. შესაბამისად სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი განისაზღვრება 1-- ლარით და ვინაიდან დავა არის მაგისტრი მოსამართლის განსჯადი, მასზედ გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი არის 50 ლარი, რომლის გადახდაც უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს სოლიდარულად. მათვე უნდა დაეკისროთ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 1- ა-----ს განჩინებით დაკმაყოფილდა ლ----- დ----- შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე და ყადაღა დაედო 35,59 კვ. მეტრ ფართს - უძრავი ქონებას მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-, სხვენი, ფართით 71,67 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-4-0--0-5--, რომელიც საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ----- ჯ-----

ს სახელზე.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს (ნაწილობრივ) ზემოაღნიშნული განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გაუქმდება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-1-, 39-ე, 55-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 41--ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლ----- დ----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ის 2---
-----ის (დამოწმების თარიღი 2-----ი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №-----, ნოტარიუსი თ---- ჯ-----) კრების ოქმი №-, იმ ნაწილში რომლითაც ლ----- ჯ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი დაუდასტურდა შპს „კ----- 2---“-ს მიერ 2--- წლის 1- ი----- მომზადებულ ნახაზზე მითითებულ 35,59 კვ. მეტრი ფართის სხვენზე (ს/კ 0-1-0-0-4.0--.0-5--).
3. ლ----- დ----- ცნობილი იქნას 35,59 კვ. მეტრი ფართის (შპს „კ----- 2---“-ს მიერ 2--- წლის 1- ი----- მომზადებულ ნახაზის შესაბამისად) მესაკუთრედ უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, დ----- ა----- გ----- №5-, საკადასტრო კოდით 0-1-0-0-4.0--.0-5--.
4. ბინათმესაკუთრეთა ა----- „ა----- 5“-ს და ლ----- ჯ-----ს სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 1-- (ასი)ლარის გადახდა.
5. ლ----- დ----- დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1-- (ასი) ლარის ოდენობით (საგადასახადო დავალება 0, გადამხდელი ლ----- დ-----, გადახდის თარიღი 2--- წლის 4 თებერვალი, გადახდილი თანხა 1-- ლარი, სახაზინო კოდი 3-07731-0, გადამხდელის ბანკი სს „თიბისი ბანკი“).
6. ლ----- დ----- დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით (საგადასახადო დავალება 0, გადამხდელი ლ----- დ-----, გადახდის თარიღი 2--- წლის 8 ა-----, გადახდილი თანხა 50 ლარი, სახაზინო კოდი 3-07731-0, გადამხდელის ბანკი სს „თიბისი ბანკი“).
7. ლ----- დ----- დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით (საგადასახადო დავალება 0, გადამხდელი ე----- ბ-----, გადახდის თარიღი 2--- წლის 1- ა-----, გადახდილი თანხა 50 ლარი, სახაზინო კოდი 3-07731-0, გადამხდელის ბანკი სს „თიბისი ბანკი“).

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დ-----ა----- ხეივანი, მე-1- კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 1- 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 არა უადრეს 2- და არა უგვიანეს 3- დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 3--ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გენადი მაკარიძე