

საქმე # 010210017001784970

2-265/2017 წ.



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

20 მარტი, 2019 წელი

ქ.

ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

**ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - სალიხ შაინიძე
სხდომის მდივანი - ნათია გოგმაჩაძე**

მოსარჩელე - ან----- ტო-----

წარმომადგენელი - პა---- ბ-----

**მოპასუხეები - ას---- თა-----, ოთ--- ბ-----, დ--- ქა-----, ლ--- ქა-----, ნ--- ქა-----,
რე--- ქა----- (გარდაიცვალა)**

წარმომადგენელი - ჯ----- ქა-----

დავის საგანი: ქმედების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დავალდებულდეს მოპასუხეები, რომ მისცენ მოსარჩელეს მის საკუთრებაში არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის, მდებარე ქ. ბათუმი, დ----- ქ. N-, რეკონსტრუქციის (არსებულ გაბარიტებში აღდგენა, ასევე სართულისა და მანსარდის დაშენება) თანხმობა.

მოსარჩელე მის მოთხოვნას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტაციით:

- საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბათუმი, დ----- ქუჩა N--ში, უძრავი ქონების ს/კ #05.23.13.0--, მრავალსართულიან სახლში მოსარჩელე ან-----ტო-----ს საკუთრებაში გააჩნია 70.75 კვ.მ. ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართი და სარდაფი 45.80კვ.მ.
- მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლი არის ავარიულ მდგომარეობაში, რის გამოც აქვს პაცივსადები საფუძველი მოახდინოს არსებული რეკონსტრუქცია და ამასთანავე საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება. ან----- ტო-----მა გადაწყვიტა სათანადო პროცედურის განხორციელება და მიმართა ნებართვის გამცემ ორგანოს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას. მერიის მიერ 2016 წლის 17 ნოემბერს გაცემული #25/18771 წერილიდან გაირკვა, რომ შენობის რეკონსტრუქციის ან/და ახალი მშენებლობის შემთხვევაში წარმოადგენილ უნდა იქნას თანამესაკუთრეთა თანხმობები დაგეგმილ მშენებლობაზე ან/და რეკონსტრუქციაზე, რადგან უძრავი ქონება, რაზედაც არის განლაგებული ცალკე მდგომი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, წარმოადგენს თანასაკუთრებას.
- მოსარჩელის წარმომადგენელმა მიმართა ყველა თანამესაკუთრეს, მაგრამ მხოლოდ ერთ-ერთმა ი--- ლა-----მ მისცა თანხმობა, ხოლო სხვებმა თავი შეიკავეს თანხმობის მიცემისაგან.
- მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ რეკონსტრუქციის განხორციელებით, ის უარს აცხადებს თავისი წილის გაზრდაზე თანასაკუთრებაში, აქვე აღნიშნავს, რომ სარჩელის მიმართ შესაგებელი მხოლოდ მოპასუხე ას---- თა-----ს აქვს შემოტანილი და ის არ ეთანხმება სარჩელს მხოლოდ წილის გაზრდის მოტივით, სხვა მოპასუხეებს კი შესაგებელი არ შემოუტანიათ.
- მოპასუხეებს ადრე განხორციელებული აქვთ თავიანთი ფართების რეკონსტრუქცია და მოსარჩელე წინააღმდეგი არ წასულა.
- რეკონსტრუქციის განხორციელებით, არ იცვლება შენობის გაბარიტები, მის მიერ წარმოდგენილი „რეკონსტრუქციის პროექტის“ თანახმად, იუმჯობესებს რა საბინაო პირობებს, მოპასუხეებს რაიმე სახის ზიანი არ ადგებათ.
- აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, მართალია ამხანაგობის კრება არ მოწვეულა, თუმცა მან ინდივიდუალურად აწარმოა ყველა თანამესაკუთრესთან მოლაპარაკება. მიუხედავად ყოველივე ზემოაღნიშნულისა, მოპასუხეები არ აძლევენ თანხმობას, მათი უარი უსაფუძვლოა და ადგილი აქვს მათი მხრიდან უფლებების ბოროტად გამოყენებას, რაც ზიანს აყენებს მოსარჩელეს.

(იხ. სარჩელი, მოსარჩელე მხარის განმარტებები სხდომის ოქმში).

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხეთაგან მხოლოდ ერთმა - ას---- თა-----მ წარმოადგინა შესაგებელი.

მოპასუხე ას---- თა-----ის პოზიცია ემყარება შემდეგ არგუმენტაციას:

- მოპასუხე ადასტურებს, მოსარჩელეს საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე

მდებარე, ქ. ბათუმი, დ----- ქ. N--ში, უძრავი ქონების ს/კ #05.23.13.0--, საკუთრებაში გააჩნია ერთსართულიანი 70,75 კვ.მ. ინდ. საცხოვრებელი სახლი და სარდაფი 45.80 კვ.მ. ამავე მისამართზე მას და სხვა მოპასუხეებს საკუთრებაში გააჩნიათ ასევე საცხოვრებელი სახლები და კომერციული ფართები.

- მოპასუხე ადასტურებს, რომ საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის რეკონსტრუქციისათვის საჭიროა თანამესაკუთრეთა თანხმობა, რაც დადასტურებულია ქ. ბათუმის მერიის 2016 წლის 17 ნოემბერს გაცემული #25/18771 წერილით.

- მოპასუხე ას--- თა----- არ არის ინფორმირებული იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელეს შენობის რეკონსტრუქციაზე თანხმობა მისცა ერთ-ერთმა თანამესაკუთრემ - ი--- ლა-----მ.

- მოპასუხის განმარტებით, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს დაუსაბუთებლობისა და უსაფუძვლობის გამო, რადგან მათ აქვთ პატივსაცემი მიზეზი იმისათვის, რომ უარი ეთქვას მოსარჩელეს თანხმობის გაცემაზე, რადგან ეს გამოიწვევს თანასაკუთრებაში მოპასუხეების წილის შემცირებას და შესაბამისად მოსარჩელის წილის გაზრდას.

(იხ. შესაგებელი, მოპასუხე ას--- თა-----ის წარმომადგენლის განმარტებები სხდომის ოქმში).

2.2. სხვა მოპასუხეებს სარჩელის მიმართ შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ.

2.3. მოპასუხე ოთ--- ბ-----მ მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო და უარი განაცხადა შემდგომში საქმის განხილვაში მონაწილეობაზე (იხ. სხდომის ოქმი).

2.4. მოპასუხეებმა - ას--- თა-----მ, დ--- ქა-----მ, ლ--- ქა-----მ, ნ--- ქა-----მ სასამართლო სხდომებზე სარჩელი არ ცნეს, განმარტეს, რომ:

- მათ არანაირი რეკონსტრუქცია არ განუხორციელებიათ, ძველი ბათუმის რეკონსტრუქციის პროექტში თავად ქალაქის მერიამ განახორციელა სარესტავრაციო სამუშაოები შენობის ძველი იერსახის აღსადგენად.

- მოსარჩელის მოთხოვნის გამო საკითხის გადასაწყვეტად ამხანაგობის კრება არ მოწვეულა, მოსარჩელეს მერიისადმი საკონსულტაციო განცხადებით ჰქონდა მიმართული და მერიის პასუხიც არის განმარტებითი ხასიათის. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია რეკონსტრუქციის ესკიზური ნახაზი და რაიმე სახის სამშენებლო, სარეკონსტრუქციო პროექტი არ წარმოდგენილა, რომ მოპასუხეებმა იმსჯელონ ამ საკითხზე.

- მშენებლობის განხორციელებით, მოსარჩელეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში ფართი გაეზრდება, რაც გამოიწვევს სხვა მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში წილის შემცირებას ავტომატურად. აღნიშნული ნებართვის/თანხმობის გაცემისათვის საჭიროა ამხანაგობის წევრთა 100%-იანი თანხმობა. გარდა ამისა, მშენებლობის განხორციელებით, გაუარესდება სხვა მესაკუთრეების პირობები, შეიზღუდება სივრცე.

- მოპასუხეების მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენებას ადგილი არ აქვს, პირიქით, ამით იზღუდება მათი უფლებები, თუ წარმოიშობა დამატებითი საკუთრება, მასზე წილის უფლება მოპასუხეებსაც აქვთ.

(იხ. მოპასუხეების - ას--- თა-----ის, დ--- ქა-----ის, ლ--- ქა-----ის, ნ--- ქა-----ის და მათი წარმომადგენლის განმარტებები სხდომის ოქმებში).

3. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. ბათუმი, დ----- ქ. N--ში, უძრავი ქონება ს/კ: #05.23.13.0--, მოსარჩელე ან----- ტო-----ს საკუთრებაში გააჩნია ერთსართულიანი 70.75 კვ.მ. ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართი და სარდაფი 45.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- საკუთრების უფლების მოწმობა
- სამკვიდრო მოწმობა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის რეკონსტრუქციისათვის საჭიროა თანამესაკუთრეთა თანხმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 08 ნოემბრის განცხადება
- ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 17 ნოემბრის #25/18771 წერილი.

3.1.3. მოპასუხე რე--- ქა----- გარდაიცვალა, ვის მიმართაც შეწყდა საქმის წარმოება 2017 წლის 26 დეკემბრის საოქმო განჩინებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 26 დეკემბრის საოქმო განჩინება

3.1.4. სადავო არაა ასევე, მითებულ მისამართზე არსებული შენობა, სადაც მხარეებს გააჩნიათ საკუთრებაში ფართები, მდებარეობს ერთი საკადასტრო ერთეულით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და ეს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.5. მოსარჩელე ან----- ტო-----ს სურს რეკონსტრუქციის განხორციელება მანსარდის დაშენებით, სხვა მესაკუთრეთა თანხმობის მისაღებად ამხანაგობის კრება არ მოწვეულა, თუმცა მან ინდივიდუალურად აწარმოა ამხანაგობის წევრებთან მოლაპარაკება, თუმცა ას---- თა-----ის, დ---- ქა-----ის, ლ---- ქა-----ის და ნ---- ქა-----ისაგან თანხმობა ვერ მიიღო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მხარეებს შორის სადავოა შემდეგი:

- ადგება თუ არა ზიანი მოპასუხეებს მოსარჩელის მიერ საერთო სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე უძრავი ქონების რეკონსტრუქციით, და ამით, რამდენად წარმოეშობათ თმენის ვალდებულება მათ;
- საქმეზე დართული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მოსარჩელის საკუთრება საერთო ქონებაზე რეგისტრირებულია წილობრივად და იგი არ არის გამიჯნული სხვა თანამესაკუთრეთა წილებისაგან, ამდენად გაუგებარია, თუ საიდან დაადგინა მხარემ ფართის ოდენობა ისე, რომ არ იქნა გათვალისწინებული სხვა თანამესაკუთრეები.
- ასევე სადავოა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ თუ მოსარჩელე მოახდენს თავის საცხოვრებელი ფართის რეკონსტრუქციას, გაიზრდება მისი კუთვნილი წილი, რასაც შედეგად მოჰყვება სხვა თანამესაკუთრეების წილების შემცირება.

სადავო გარემოებებთან დაკავშირებით საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

3.2.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია

შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მართლმსაჯულების განხორციელების უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მოპასუხეები ბოროტად სარგებლობენ უფლებით, ხოლო მოპასუხეებმა კი უნდა დაამტკიცონ, რომ მათი უფლება თანხმობის მიცემით ილახება და თანხმობის გაცემის შემთხვევაში განიცდიან ზიანს.

3.2.3. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

3.2.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია, მოსარჩელეს საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. ბათუმი, დ----- ქ. N--ში უძრავი ქონების ს/კ: #05.23.13.0-- , საკუთრებაში გააჩნია ერთსართულიანი 70.75 კვ.მ. ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართი და სარდაფი 45.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2.5. დადგენილია, რომ ან----- ტო-----ს რეკონსტრუქციის განხორციელებისათვის მანსარდის დაშენებით, სხვა მესაკუთრეთა თანხმობის მისაღებად ამხანაგობის კრება არ მოწვეულა, თუმცა მან ინდივიდუალურად აწარმოა ამხანაგობის წევრებთან მოლაპარაკება, თუმცა ას---- თა-----ის, დ---- ქა-----ის, ლ---- ქა-----ის და ნ---- ქა-----ისაგან თანხმობა ვერ მიიღო. მოსარჩელეს მერიისადმი საკონსულტაციო განცხადებით ჰქონდა მიმართული და მერიის პასუხიც არის განმარტებითი ხასიათის. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია რეკონსტრუქციის ესკიზური ნახაზი და რაიმე სახის სამშენებლო, სარეკონსტრუქციო პროექტი მოპასუხეებისადმი არ წარუდგენია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ესკიზური ნახაზი;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამებია მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

6.3. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

6.4. სარჩელზე გადაწყვეტილების მიღებისას, მნიშვნელოვანია დადგინდეს მისი დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავა გამომდინარეობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ურთიერთობებიდან და იგი უნდა გადაწყდეს შესაბამისი ნორმების საფუძველზე.

6.5. საკითხის გასარკვევად პირველ რიგში აუცილებელია დადგინდეს რა შედეგი დასდგენა რეკონსტრუქციის განხორციელებით მხარეთა წინაშე და მისი განხორციელებისათვის ამხანაგობის წევრთა რამდენ პროცენტთან ხმაა საჭირო. საკითხის გადასაწყვეტად უნდა განვიმარტოთ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსი, რომლის მიხედვითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს:

- ა) მიწის ნაკვეთი;
- ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა;
- გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მიწები და ა. შ.);
- დ) 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;
- ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

6.6. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი ნაწილით: „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“.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილით „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**“.

დადგენილია, რომ დასახელებული ფართი - მიწის ნაკვეთი საერთო საკუთრებაა. მას უფლება აქვს კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას (საქ. სკ-ის 170-ე მუხ.). მოსარჩელეს უფლება აქვს მის კუთვნილ ფართი განავითაროს,

როგორ განავითარებს საკუთარ ფართს, ეს მხოლოდ მასზეა დამოკიდებული. მთავარია საკუთრების განვითარებისას არ შეილახოს მეზობლის ან სხვა პირთა ინტერესი, ან უფლება არ გამოიყენოს ბოროტად. ახლა კი უნდა გავარკვიოთ, რეკონსტრუქციის განხორციელება წარმოადგენს თუ არა ინდივიდუალური საკუთრების განვითარებას და დადებით შემთხვევაში, მას სჭირდება თუ არა ამხანაგობის წევრების თანხმობა.

სასამართლომ დაადგინა, რომ რეკონსტრუქციის განხორციელებით ადგილი ექნება ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, ეს სადავო არაა, საერთო საკუთრების გამოყენებისას კი კანონმა დაადგინა სამი რეჟიმი:

1. როცა აუცილებელია ყველა მესაკუთრის თანხმობა;
2. როცა აუცილებელია მესაკუთრეთა 2/3-ის თანხმობა;
3. როცა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არაა საჭირო.

იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარებით ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი წარმოიშობა და ასეთი განვითარებით, მნიშვნელოვნად არ შეიცვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება და გავლენას არ ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, - კანონი ითვალისწინებს 2/3-ის თანხმობას.

6.7. გარდა აღნიშნულისა, მოპასუხეები ამტკიცებენ, რომ აღნიშნული ფართის რეკონსტრუქციის გამო თანასაკუთრებაში არსებული კუთვნილი წილი შეუმცირდებათ, ხოლო მოსარჩელეს გაეზრდება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ს 4-ე მუხლი წარმოადგენს დისპოზიციურობის გამოვლენის პრინციპის ამსახველს და ამ პრინციპის მიხედვით აღიარებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა და მხარეთა უფლება-მოვალეობების განსაზღვრა, მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ საქმის გარემოებების დასადასტურებლად;

სსკ-ის 102-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 2. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. (8.05.2012. N6145) 3. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელემ თვითონ უნდა წარმოადგინოს იმ

გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომლითაც დაამტკიცებს, რომ კრეკონსტრუქციის განხორციელებით სხვა მესაკუთრეების მდგომარეობა არ გაუარესდება. მას სამშენებლო პროექტიც კი არ გააჩნია და ესკიზური ნახაზის საფუძველზე მოითხოვს თანხმობას, მაშინ როცა ბუნდოვანია, თუ რაზე უნდა მისცენ თანხმობა. სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და სარჩელის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოადგინა. შესაბამისად, უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.8. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის მიხედვით „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“. განსახილველ; შემთხვევაში, არ დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ რეკონსტრუქციის განხორციელებით, მიადგებათ თუ არა ზიანი მოპასუხეებს, ხელი შეეშლებათ თუ არა მათ საერთო საკუთრებაში არსებული საკუთრებით სარგებლობაში. ამდენად, მოპასუხეების დავალდებულება, რომ მათ გასცენ თანხმობა მშენებლობის/რეკონსტრუქციის განხორციელებაზე, წარმოდგენილი მოცემულობით, მოკლებულია სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძვლებს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1 „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე

დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეების დავალდებულებას, რომ გასცენ თანხმობა რეკონსტრუქციის განხორციელებაზე. დასახელებულ მოთხოვნაზე სახ. ბაჟი გადახდილი უნდა იქნას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად. ამ ნორმის მიხედვით გადასახდელი სახ. ბაჟი არის 100 ლარი.

მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი გადახდილი აქვთ წინასწარ.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ დაკმაყოფილდა რა სარჩელი, მოპასუხეებს არ ეკისრებათ მოსარჩელისათვის მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 264-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ან----- ტო-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე ან----- ტო-----ს მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. 32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30).
4. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ

შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოსხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

საღის შაინიძე