

სასამართლო პრაქტიკა

► 1.1 - 3/2021

სხვენის ინდივიდუალურ საკუთრებად მიჩნევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში

1. იმისათვის, რათა მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები ჩაითვალოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებად, აუცილებელია შედგეს კრება, სადაც ამხანაგობის წევრები ხმათა 2/3-ის უმრავლესობით მიიღებენ გადაწყვეტილებას, რის შემდეგად ინდივიდუალური საკუთრების უფლება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში.

2. სხვენის ინდივიდუალურ საკუთრებად მიჩნევისათვის არ არის საკმარისი მხოლოდ ის ფაქტი, რომ მხარე ფაქტობრივად ფლობდა მას.

*სკ-ის 173-ე, 955-ე და 957-ე მუხლები
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ
კანონის მე-4 მუხლი*

*საქართველოს უზენაესი სასამართლოს
2012 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე
№ ას-526-499-2011*

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელის მამამ ჯერ კიდევ 1982 წელს ერთ-ერთი მოპასუხისგან შეიძინა ქ. ბათუმში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/3 ნაწილი. საცხოვრებელი სახლი განლაგებული იყო 700 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე. უძრავი ქონების შეძენის შემდეგ თანამესაკუთრეებს შორის მიწის ნაკვეთი განაწილდა და აღიმართა გამყოფი ლოზე. მოსარჩელის საკუთრებად განისაზღვრა სა-

ცხოვრებელი სახლის პირველი სართული, რომელსაც გააჩნდა დამოუკიდებელი შესასვლელი. საბოლოო ჯამში, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით საცხოვრებელი სახლის 2/7 ნაწილი დარეგისტრირდა მოსარჩელის, 1/2 ნაწილი - მოპასუხის, ხოლო 3/14 ნაწილი - მეორე მოპასუხის სახელზე.

2009 წლის 7 აპრილს ქ. ბათუმის მერიამ სამივე თანამესაკუთრესთან გააფორმა ხელშეკრულება და საკუთარი ხარჯებით საცხოვრებელ სახლზე დააშენა მანსარდი (სხვენი). მანსარდის აშენების შემდგომ მოპასუხეებმა უარი განაცხადეს მოსარჩელისათვის საცხოვრებელ სახლში მისი წილის შესაბამისად გაეყოთ მანსარდი და დაედგინათ მისით სარგებლობის წესი. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში თანამოპასუხეთა მიმართ და მოითხოვა მიწის ნაკვეთსა და დაშენებულ მანსარდში თანასაკუთრების წილის განსაზღვრა, ასევე მანსარდით სარგებლობის წესის დადგენა.

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ მერიამ მშენებლობა აწარმოა 17,000 ლარის სანაცვლოდ, რაც მხოლოდ მოპასუხეებმა გადაიხადეს და მოსარჩელეს ამაში მონაწილეობა არ მიუღია, ვინაიდან ქონებას თავისად არ მიიჩნევდა. ამასთან, მოპასუხეთა პოზიციით, მართალია, მოსარჩელე მერიასთან დადებული ხელშეკრულების მხარეა, თუმცა არა როგორც მესაკუთრე, ვინაიდან ის თანამესაკუთრედ მოგვიანებით დარეგისტრირდა. მოპასუხეებმა შეგებებული სარჩელით მოითხოვეს საერთო სარგებლობაში არსებულ სამზარეულოსა და საკუჭნაოში წილის გამოყოფა და მანსარდის მესაკუთრედ ცნობა. მოპასუხეებმა მიუთითეს, რომ მოსარჩელემ უკანონოდ, მათი თანხმობის გარეშე ააშენა სამზარეულო და საკუჭნაო, რომლებიც რეესტრში არსებულ ნახაზე-

ბში არ არის დაფიქსირებული, თუმცა რეალურად არსებობს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა. სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ უარი განაცხადა მოსარჩელის მანსარდის თანამესაკუთრედ ცნობაზე, თუმცა მიანიჭა მას მანსარდამდე მისასვლელი კიბის მოწყობის უფლება. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა შეგებებული სარჩელი და მოპასუხე ცნო მანსარდის თანამესაკუთრედ. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მანსარდის მოწყობამდე არსებული სხვენი წარმოადგენდა ერთ-ერთი თანამოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებას.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სრულად დააკმაყოფილა მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი. კერძოდ, საკასაციო სასამართლო არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ მანსარდის აშენებამდე არსებული სხვენი ეკუთვნოდან მოპასუხეებს, შესაბამისად, მანსარდაც წარმოადგენდა მათ ინდივიდუალურ საკუთრებას. უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეები წარმოადგენენ სადავო შენობის და მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეებს, რომელთაც საერთო საკუთრება აღრიცხული აქვთ იდეალურ წილებში. სკ-ის 955 II მუხლის თანახმად „თითოეულ მონილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიაღდგეს დანარჩენ მონილეთა სარგებლობას.“ ხოლო, სკ-ის 957 I მუხლის თანახმად „ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. ხმათა უმრავლესობა გამოითვლება წილთა მიხედვით.“ უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მერიასთან მანსარდის მოწყობის ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეებმა სწო-

რედ სკ-ის 957 I მუხლში დაფიქსირებული უფლების რეალიზაცია მოახდინეს. სააპელაციო სასამართლომ სადავო სხვენი ერთ-ერთი თანამოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრებად მიიჩნია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის საფუძველზე, თუმცა უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა მითითებული მუხლის გამოყენების წინაპირობები. კერძოდ, აღნიშნული კანონის 4 II მუხლის თანახმად სხვენის ინდივიდუალურ საკუთრებად განსაზღვრისათვის აუცილებელია შედგეს ამხანაგობის კრება და გადაწყვეტილება მიღებულ იქნას ხმათა 2/3-ის უმრავლესობით, საკუთრების უფლება კი უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრი. განსახილველ შემთხვევაში ამგვარს ადგილი არ ქონია. ხოლო, იმ პირობებში, როცა მოსარჩელეს ეკუთვნის წილი ქონებაში, ხოლო მოპასუხეები უარს აცხადებენ მანსარდის გაყოფასა და სარგებლობის წესზე შეთანხმებაზე, სკ-ის 173 I და 955 I მუხლების საფუძველზე მოსარჩელის მოთხოვნა დასაბუთებულია.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა სარჩელი, მოსარჩელე ცნო მანსარდის თანამესაკუთრედ და მიანიჭა მანსარდამდე მისასვლელი კიბის მოწყობის უფლება.

გოჩა ოყრემიძე

► 1.2 - 3/2021

მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ჯიხურის გადატანის მოთხოვნა

მშენებლობის ნებართვა არის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელიც ნებართვის მფლობელს უფლებას აძლევს მესამე პირებს მოსთხოვოს მშენებლობის განხორციელებაში ხელისშემშლელი მოქმედებების აღკვეთა.

სკ-ის 152-ე მუხლი