

თანხის უკან დაბრუნება მხოლოდ მოსარჩელეს დააკისრა.

ვრებული პირობები. გადაწყვეტილება ძალაში დატოვა სააპელაციო პალატამაც.

გოჩა ოყრეშიძე

► 1.6 - 3/2021

უნებართვოდ მიშენებული აივნის მოშლა

მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე უკანონოდ განხორციელებული მიშენების დემონტაჟის მოთხოვნის უფლება აქვთ ამ საცხოვრებელი სახლის სხვა მობინადრებს, მიუხედავად იმისა, თუ რამდენად დიდია ან მცირეა უკანონო მიშენებული ობიექტი.

სკ-ის 172-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 15 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე № 3კ-645-03

I. ფაქტობრივი გარემოებები

ოთხმა პირმა სარჩელით მიმართა სასამართლოს მოპასუხის წინააღმდეგ და მოითხოვა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ მიშენებული აივნის მოშლა. კერძოდ, მოსარჩელეთა განმარტებით, მოპასუხემ საცხოვრებელი სახლს უნებართვოდ მიაშენა აივანი, რამაც დაამახინჯა სახლის იერსახე, შეიქმნა მიშენებული ფართის ჩამონგრევის საშიშროება, შეიზღუდა მხედველობის არე და ქუჩაში გამვლელებს შეექმნათ საფრთხე. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მისი მოსაზრებით მიშენებული აივანი აკმაყოფილებს მშენებლის ყველა ნორმას და არავითარ საშიშროებას არ ქმნის.

თბილისის რაიონული სასამართლოს 15/11/2000 წლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ, მართალია, სადავო აივანი უნებართვოდაა აშენებული, მაგრამ მისი მცირე მოცულობის გამო არ იზღუდება მეზობლების საცხო-

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ გააკმაყოფილა საკასაციო საჩივარი. უზენაესმა სასამართლომ მიუთითა სკ-ის 208-ე და 211-ე მუხლებზე.¹ სკ-ის 208 II მუხლის თანახმად „ბინის საკუთრება და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრება მიიჩნევა ინდივიდუალურ საკუთრებად.“ ხოლო, სკ-ის 211 I მუხლის თანახმად „ინდივიდუალური საკუთრების საგანი არის 208-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით განსაზღვრული ფართი, ასევე ამ ფართის ის შემადგენელი ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ფართის ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ანდა არ შეიცვალოს შენობის გარეგნული სახე.“ უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, ციტირებული ნორმებით მიშენება მაშინ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, თუ ამ მიშენებით გაუმართლებლად არ შეილახება საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებად დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება. ამასთან, სასამართლოს განმარტებით, მიშენება არ უნდა ცვლიდეს შენობის გარეგნულ იერსახეს. თუ მობინადრის მიერ წარმოშობილი მიშენება ამ პირობებს არღვევს, მიშენების ობიექტი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტად. დამატებით, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა სკ 219 I (ა) მუხლზე, რომლის თანა-

¹ კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად შეიცვალა 208-ე მუხლის ფორმულირება, ხოლო 211-ე და 219-ე მუხლები ამოღებულ იქნა კოდექსიდან. აღიშნული მუხლები „შესაბამისი ახლებური მიდგომის გათვალისწინებით აისახა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტში.“ <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/96210?>

ხმადაც „ბინის მესაკუთრე მოვალეა ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები, აგრეთვე საერთო საკუთრება, რომ ამით არ შეილახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიადგეთ მათ ზიანი.“ აღნიშნული ნორმების ერთობლიობით საკასაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ უნებართვოდ მიშენებული აივნით ნაწილობრივ იზღუდება მობინადრეების მხედველობის არე. აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით მოსარჩელებს სკ-ის 172 II მუხლის საფუძველზე ჰქონდათ უფლება, მოეთხოვათ მიშენების დემონტაჟი.

III. კომენტარი

ბინათმესაკუთრეთა დავებში ხშირია შემთხვევები, როცა მხარე ითხოვს საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებად განსაზღვრას მის სიმცირეზე აპელირებით. თუმცა, სასამართლოები საერთო საკუთრებას იცავენ მიუხედავად იმისა, თუ რამდენად მცირეა იგი და რამდენად აქვს პრაქტიკული ფუნქციური დანიშნულება. ერთ-ერთ საქმეში თბილისის საქალაქო სასამართლომ შემდეგი განმარტება გააკეთა: „სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების შინაარსი და დაცვის გარანტიები არ იცვლება საკუთრების საგნის, ობიექტის სიმცირის/სიდიდის მიხედვით. მოცემულ შემთხვევაში შესაძლებელია ბმა-ის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართი, რომელსაც შეიძლება შეხებოდა სადავო სამშენებლო სამუშაოები, არის მცირე, ძნელად გამოსაყენებელი, თუმცა ამის მიუხედავად მესაკუთრის უფლება დაცულია და შეზღუდვა შესაძლებელია მხოლოდ კანონით დადგენილი ფორმითა და წესით. კერძოდ, ის გარემოება, რომ ბმა-ის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართი მიუდგომელია და წარმოადგენს სხვენის განაპირა ნაწილს, რომელზე მოხვედრაც ნ. ხ.-ს საკუთრებაში არსებული ფართის გამოყენების გარეშე შეუძლებელია, არ ართმევს ბმა-ს საკუთრების გამოყენების უფლებას

(მაგალითად მილის განთავსება, სადენების გაყვანა და ა.შ.).“²

გოჩა ოყრეშიძე

► 1.7 - 3/2021

ანდერძის ბათილობა ხელმომწერისთვის უცხო ენაზე ანდერძის შედგენის გამო

თუკი პირი ხელს აწერს შინაურულ ანდერძს, რომელიც შედგენილია მისთვის უცნობ ენაზე, ნების გამოვლენა ჩაითვლება ბათილად. ორი პირის მიერ შედგენილი ანდერძი განიმარტება ერთი პირის მიერ შედგენილად, თუ ხელმომწერთაგან ერთ-ერთისთვის ანდერძის ტექსტის ენა უცხოა.

სკ-ის 62-ე, 1347-ე და 1364-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 3 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-500-1148-03

I. ფაქტობრივი გარემოებები

მეუღლეები რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებიან 1960 წლიდან. 1955 წელს ერთ-ერთმა მეუღლემ პრივატიზაციის საფუძველზე შეიძინა საცხოვრებელი ბინა ქ. თბილისში. პრივატიზაციის დროისათვის ბინაში ჩანერილი იყო მეორე მეუღლეც. 15/03/2001 წელს მან და მისმა მეუღლემ შეადგინეს ანდერძი, რომლითაც კუთვნილი ქონება, მათ შორის თბილისში მდებარე საცხოვრებელი ბინა უანდერძეს მობასუხეს. ანდერძი შედგენილი იყო ქართულ ენაზე, ხელმოწერილი იყო მონდერძეების მიერ და დადასტურებული იყო სანოტარო ფორმით. ამასთან, ანდერძში მითითებული იყო, რომ იგი შედგენილია ორი მონმის თანდასწრებით. ამასთან, ერთ-ერთმა მეუღლემ დატოვა

² თბილისის საქალაქო სასამართლოს №3/2496-15 გადაწყვეტილება, 27/02/2017, გვ. 6-7.