

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან საერთო საკუთრების გამოთხოვის საფუძვლებისა და ამ საკითხზე ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების თაობაზე (საქმე№ას-1098-1029-2012).

მოცემულ საქმეზე დადგენილი იყო დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: შპს „კ“ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-ს“ წევრია და 1996 წლიდან ინდივიდუალურად ფლობს ამხანაგობის კუთვნილ არასაცხოვრებელ ფართს სარდაფთან ერთად. ამხანაგობის თავმჯდომარე მ. დ-მ სარჩელი აღძრა ამხანაგობის კუთვნილი უძრავი ქონების შპს „კ-ს“ მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტზე და განმარტა, რომ მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, თუ ამხანაგობის წევრი ამხანაგობის საერთო საკუთრებას „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე ანუ 2007 წლის 1 აგვისტომდე ფლობდა, საჭიროა ამხანაგობის კრების მოწვევა არსებული მდგომარეობის დასაფიქსირებლად. კრება ამგვარ მფლობელობას ან ლეგიტიმურად ცნობს, ან მიიღებს გადაწყვეტილებას ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის შესახებ. მხოლოდ ამგვარი გადაწყვეტილების არსებობის შემთხვევაშია შესაძლებელი, ამხანაგობის წევრს სამეურნეო სათავსის მფლობელობა შეუწყდეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მის მიერ ფართის ფლობა არამართლზომიერად ვერ ჩაითვლება. მფლობელობის მართლზომიერების საკითხს ამხანაგობის წევრები წყვეტენ და მხოლოდ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ წარმოიშობა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის მოთხოვნის უფლება. ამხანაგობის წევრების მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე კი პირი ქონების არამართლზომიერ მფლობელად ვერ ჩაითვლება.

საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილებანი ამომწურავადაა ჩამოთვლილი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლში. მართალია, ამხანაგობის თავმჯდომარე სასამართლოში ამხანაგობის სახელით გამოდის, მაგრამ, მითითებული მუხლიდან გამომდინარე, იგი არ განკარგავს ამხანაგობის საერთო ქონებას, არ იღებს გადაწყვეტილებას ამხანაგობის კუთვნილი ქონების მფლობელობაში გადაცემის ან გამოთხოვის შესახებ. ამ შემთხვევაში, ამხანაგობის თავმჯდომარე უზრუნველყოფს კრების გადაწყვეტილების შესრულებას და იგი უფლებამოსილია, მსგავსი საკითხების გადასაწყვეტად ამხანაგობის წევრთა კრება მოიწვიოს, მაგრამ არ არის უფლებამოსილი, საკუთარი ინიციატივით სასამართლოში სარჩელი აღძრას. ამხანაგობის თავმჯდომარის მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს მხოლოდ კრების გადაწყვეტილების არსებობის პირობებში იძენს.

ვინაიდან მოცემულ საქმეზე არ არსებობდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-ს“ წევრების გადაწყვეტილება სადავო ფართზე შპს „კ-ს“ მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. დ-ს სარჩელი უსაფუძვლო იყო.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ვასილ როინიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბესარიონ ალავიძე, პაატა ქათამაძე

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ.-ის“ თავმჯდომარე მ. დ.-ე

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „კ.-ი“

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივნისის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღება

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

ბმა „გ.-ის“ თავმჯდომარე მ. დ.-ემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში შპს „კ.-ის“ წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა და მოითხოვა ამ უკანასკნელის მფლობელობიდან ქ. თბილისში, ნუცუბიძის მე-4 მიკრორაიონის 26-ე კორპუსის პირველ სართულზე მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის გამოთხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ნუცუბიძის მე-4 მიკრორაიონის 26-ე კორპუსის პირველ სართულზე მდებარე ფართი და სარდაფი კორპუსის მცხოვრებელთა საერთო საკუთრებაა. აღნიშნულ არასაცხოვრებელ ფართს მოპასუხე უკანონოდ ფლობს.

შპს „კ.-მა“ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ფართიდან 42 კვ.მ მისი ინდივიდუალური საკუთრებაა, ხოლო დანარჩენ ფართს 1996 წლიდან ფლობს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბმა „გ.-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივნისის განჩინებით ბმა „გ.-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ნუცუბიძის მე-4 მიკრორაიონის 26-ე კორპუსის პირველ სართულზე მდებარე ფართის 42 კვ.მ შპს „კ.-ის“ ინდივიდუალური საკუთრებაა. შპს „კ.-ი“ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ.-ის“ წევრია, რომელიც, მის კუთვნილ 42 კვ.მ-სთან ერთად, 1996 წლიდან ინდივიდუალურად ფლობს სადავო არასაცხოვრებელ ფართს და მის ქვეშ მდებარე სარდაფს, ამასთან, დადგენილია, რომ შპს „კ.-ის“ მფლობელობაში არსებული ფართები საინვენტარიზაციო გეგმაზე მონიშნულია, როგორც ოთახები №1, 1¹, 2, 2². მათი საერთო ფართობი, ამავე გეგმის მიხედვით, 87 კვ.მ-ს შეადგენს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ამხანაგობის წევრის მიერ ამხანაგობის საერთო ქონების თვითნებურად მისაკუთრება დაუშვებელია და საკითხს მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფებზე, სხვენებზე და ა.შ) საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად წყვეტს ამხანაგობა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრული წესით; ამასთან, ამავე მუხლის მიხედვით, შპს „კ.-ი“ სადავო არასაცხოვრებელ ფართს მართლობიერად ფლობს, რადგანაც, მას, როგორც ამხანაგობის წევრს, ამხანაგობის ფართით სარგებლობის უფლება გააჩნია.

სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული განჩინება ბმა „გ.-ის“ თავმჯდომარე მ. დ.-ემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა მისი გაუქმებისა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად იხელმძღვანელა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით და არასწორად მიიჩნია, რომ შპს „კ.-ს“ სადავო ფართის ფლობის უფლება აქვს. მართალია, დასახელებული ნორმა ამხანაგობის წევრს ამგვარ უფლებამოსილებას ანიჭებს, მაგრამ მფლობელობის გადაცემა იმავე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესით უნდა განხორციელდეს, რაც ამ შემთხვევაში არ შესრულებულა. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ სადავო ფართს, რომელიც მოპასუხის კუთვნილ 42 კვ. მ-საც მოიცავს, აქვს ერთი შესასვლელი. თავად შპს „კ.-ის“ მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზი ადასტურებს, რომ ფართს ორი კარი აქვს. საქმეში წარმოდგენილია შპს „კ.-ის“ განცხადება, რომლითაც ეს უკანასკნელი ამხანაგობისაგან სადავო ფართის მფლობელობის დადასტურებას ითხოვს. აღნიშნული ადასტურებს, რომ შპს „კ.-ი“ სადავო არასაცხოვრებელ ფართს არამართლობიერად ფლობს. სააპელაციო სასამართლომ კი, აღნიშნული მტკიცებულება არ შეაფასა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ განიხილა საკასაციო საჩივარი, შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი დასაბუთება და მიიჩნევს, რომ ბმა „გ.-ის“ თავმჯდომარე მ. დ.-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ნუცუბიძის მე-4 მიკრორაიონის 26-ე კორპუსის პირველ სართულზე მდებარე ფართის 42 კვ.მ შპს „კ.-ის“ ინდივიდუალური საკუთრებაა. შპს „კ.-ი“ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ.-ის“

წევრია, რომელიც, მის კუთვნილ 42 კვ.მ-სთან ერთად, 1996 წლიდან ინდივიდუალურად ფლობს სადავო არასაცხოვრებელ ფართს და მის ქვეშ მდებარე სარდაფს, ამასთან, დადგენილია, რომ შპს „კ.-ის“ მფლობელობაში არსებული ფართები საინვენტარიზაციო გეგმაზე მონიშნულია, როგორც ოთახები №1, 1¹, 2, 2². მათი საერთო ფართობი, ამავე გეგმის მიხედვით, 87 კვ.მ-ს შეადგენს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). „დასაშვები და დასაბუთებული“ პრეტენზია გულისხმობს მხარის მითითებას საპროცესო ნორმების დარღვევაზე, რის შედეგადაც დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები არასწორად დადგინდა. განსახილველ შემთხვევაში მხარეს ამგვარი პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მითითებას, რომ არ შეიძლება ამხანაგობის რომელიმე წევრმა მიითვისოს ამხანაგობის კუთვნილი საერთო საკუთრება, ამასთან, განმარტავს, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის არსებითია ამხანაგობის თავმჯდომარისა და კრების უფლებამოსილებათა გამიჯვნა.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ ამხანაგობის ნებისმიერ წევრს შეუძლია ამხანაგობის საერთო ქონების ფლობა და სარგებლობა, ამასთან, დამატებით აღნიშნავს, რომ ამგვარი მფლობელობა არ უნდა იყოს თვითნებური და ზიანს არ უნდა აყენებდეს ამხანაგობის დანარჩენი წევრების ინტერესებს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მტკიცებას, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი, თუმცა არ იზიარებს აღნიშნული ნორმის მის მიერ შემოთავაზებულ განმარტებას.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ). აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, მართებულია, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ შესაბამისი პირობების არსებობისას, ამხანაგობის წევრს შეუძლია, ერთპიროვნულად ფლობდეს ამხანაგობის კუთვნილ სამეურნეო სათავსებს. რაც შეეხება კონკრეტულ პირობებს, თუ როგორ ხდება მათი მფლობელობაში გადაცემა, განსაზღვრულია იმავე მუხლის მე-2 პუნქტით.

მითითებული ნორმის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფების, სხვენიების 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 (სარდაფებზე, სხვენიებზე 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.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, თუ ამხანაგობის წევრი ამხანაგობის საერთო საკუთრებას „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 2007 წლის 1 აგვისტომდე ფლობდა, საჭიროა ამხანაგობის კრების მოწვევა არსებული მდგომარეობის დასაფიქსირებლად. კრება ამგვარ მფლობელობას ან ლეგიტიმურად ცნობს, ან მიიღებს გადაწყვეტილებას ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის შესახებ. მხოლოდ ამგვარი გადაწყვეტილების არსებობის შემთხვევაშია შესაძლებელი ამხანაგობის წევრს სამეურნეო სათავსის მფლობელობა შეუწყდეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მის მიერ ფართის ფლობა არამართლზომიერად ვერ ჩაითვლება. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის საფუძველზე, ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, რომ ნივთის მფლობელს ნივთის ფლობის უფლებამოსილება არ უნდა გააჩნდეს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მსგავს ვითარებაში, მფლობელობის მართლზომიერების საკითხს ამხანაგობს წევრები წყვეტენ და მხოლოდ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ წარმოიშობა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის მოთხოვნის უფლება. ამხანაგობის წევრების მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე კი, პირი ქონების არამართლზომიერ მფლობელად ვერ ჩაითვლება.

განსახილველ შემთხვევაში, შპს „კ.-ი“ სადავო ქონებას 1996 წლიდან ფლობს, საქმეში კი, არ არის წარმოდგენილი იმის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომ ბმა „გ.-ის“ წევრებმა კრებაზე მიიღეს გადაწყვეტილება ამ ფართზე მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე. მხოლოდ ამგვარი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ გახდებოდა შპს „კ.-ი“ უძრავი ქონების არამართლზომიერი მფლობელი და ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი იარსებებდა. მოცემულ შემთხვევაში კი, საქმეში წარმოდგენილია ბმა „გ.-ის“ წევრების განცხადება, რომლის მიხედვითაც, შპს „კ.-ის“ მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის თაობაზე კრება არ ჩატარებულა და ამხანაგობის წევრებს თავმჯდომარისათვის სარჩელის აღძვრის უფლებამოსილება არ მიუნიჭებიათ. განცხადების თანახმად, ამხანაგობის წევრებს შპს „კ.-ის“ მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ (ტ. 1-ლი, ს.ფ. 155). გარდა ამისა, თავად კასატორი მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია შპს „კ.-ის“ განცხადება, რომლითაც ეს უკანასკნელი ამხანაგობისაგან სადავო ფართის მფლობელობის დადასტურებას ითხოვს. იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ამ საკითხზე კრება შეიკრიბა და ამხანაგობის წევრებმა შპს „კ.-ის“ მოთხოვნა არ დააკმაყოფილეს, საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ამ გარემოების გათვალისწინებით, ამხანაგობის წევრების მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე, შპს „კ.-ი“ სადავო ფართის მართლზომიერი მფლობელია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, სარჩელი ბმა „გ.-ის“ თავმჯდომარეს აქვს აღძრული. ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილებანი ამომწურავადაა ჩამოთვლილი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლში. მართალია, ამხანაგობის თავმჯდომარე სასამართლოში ამხანაგობის სახელით გამოდის, მაგრამ, მითითებული მუხლიდან გამომდინარე, იგი არ განკარგავს ამხანაგობის საერთო ქონებას, არ იღებს გადაწყვეტილებას ამხანაგობის კუთვნილი ქონების მფლობელობაში გადაცემის ან გამოთხოვის შესახებ. ამ შემთხვევაში, ამხანაგობის თავმჯდომარე კრების გადაწყვეტილების შესრულებას უზრუნველყოფს და იგი უფლებამოსილია, მსგავსი საკითხების გადასაწყვეტად ამხანაგობის წევრთა კრება მოიწვიოს, მაგრამ არ არის უფლებამოსილი, საკუთარი ინიციატივით სასამართლოში სარჩელი აღძრას. ამხანაგობის თავმჯდომარის მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს მხოლოდ კრების გადაწყვეტილების არსებობის პირობებში იძენს, განსახილველ შემთხვევაში კი, ამგვარი გადაწყვეტილება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ამ გარემოების გათვალისწინებით, მ. დ.-ის სარჩელი უსაფუძვლოა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, სწორედ აღნიშნული სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე უნდა მიეღო, ამასთან, სასამართლო ეყრდნობა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტს რომლის თანახმადაც, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას.

საკასაციო სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ სწორ სამართლებრივ შეფასებას არ ემყარება და მიიჩნევს, რომ ბმა „გ.-ის“ თავმჯდომარე მ. დ.-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 410-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ბმა „გ.-ის“ თავმჯდომარე მ. დ.-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
 2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივნისის განჩინება;
- საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ვ. როინიშვილი

მოსამართლეები

ბ. ალავიძე

პ. ქათამაძე