

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
იურიდიული ფაკულტეტი
სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

თათა კაპანაძე



ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების
მართვის თავისებურებანი

ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

ნაშრომის ხელმძღვანელი - **თამარ ლაკერბაია**

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ლექტორი

თბილისი

2019

სარჩევი

შესავალი.....	1
1. ამხანაგობის ზოგადი დებულებები	5
2. ხელშეკრულება, როგორც ამხანაგობის წარმოშობის საფუძველი	8
3. ამხანაგობა, როგორც ერთობლივი საქმიანობა	9
4. ამხანაგობა სანივთო-სამართლებრივ ურთიერთობებში.....	11
4.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის ისტორიული მიმოხილვა	12
4.1.1 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის როლი და მნიშვნელობა საქართველოში	14
5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება.....	15
5.1. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება.....	17
6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები.....	17
6.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, როგორც აღმასრულებელი ორგანო	19
6.1.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება.....	20
6.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფუნქციები.....	22
7. ქონების ცნება	21
7.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრება	24
7.1.3 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრება	25
7.1.4. საკუთრების ცნება და მისი შეზღუდვის საფუძველი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მართვის ჭრილში	27
8. უპირატესი შესყიდვის უფლება, როგორც საერთო ქონების დაცვის გარანტია	29
9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის სარგებლობაში არსებული ქონების გამოთხოვის სამართლებრივი საფუძველი, როგორც საერთო ქონების მართვა	33
10. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებული პრობლემები და ადგილობრივი თვითმმართველობის როლი	34
11. უფლების ბოროტად გამოყენება სამოქალაქო სამართალში	35
11.1. უფლების ბოროტად გამოყენება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში ინდივიდუალურ და საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მართვა-განკარგვის დროს	36
12. საკანონმდებლო ხარვეზები	42
12.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონში არსებული ხარვეზების გამოსწორება საერთაშორისო პრაქტიკის მაგალითზე	43

13. ზოგადი რეკომენდაციები ამხანაგობის საერთო ქონების განვითარებასთან და საქმიანობასთან დაკავშირებით	46
14. სასამართლო პრაქტიკა	47
დასკვნა.....	54
ბიბლიოგრაფია	57

შესავალი

მრავალბინიან სახლებში ბინის საკუთრების უფლება მისი განსაკუთრებული ბუნებიდან გამომდინარე კლასიკური საკუთრების უფლებისგან განსხვავდება, რადგან საკუთრება შეიძლება განხილულ იქნას ერთგვარ ფიქციად, ვინაიდან, სამოქალაქო კოდექსი არ ცნობს ცალკე საკუთრების უფლებას ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე უხლის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ან/და მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი) ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ვინაიდან, სახლის ცალკეული ბინა ამ სახლის არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მასზე ვრცელდება საკუთრების უფლება, სწორედ ეს არის 150-ე მუხლით დადგენილ გამონაკლისი, ამდენად აღნიშნული საკითხი მეტად საინტერესოა.

საცხოვრებელი ერთეულის უფლება მრავალსართულიან ნაგებობებში ქრისტიანულ ერამდე რამდენიმე ათასი წლის წინაც არსებობდა აღმოსავლეთ სამართლებრივ სისტემაში, კერძოდ, ეგვიპტეში, ჩვენს წელთაღრიცხვამდე მეხუთე საუკუნეში. მასში საუბარია საცხოვრებელ ერთეულზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე ქმრის მიერ საკუთარი მეუღლისთვის.¹

საქართველოში 1991 წლის მასობრივი პრივატიზაციის შედეგად, რეზიდენტებს კერძო საკუთრებაში გადაეცათ ბინები, რომლებშიც ცხოვრობდნენ და შესაბამისად, მათი მართვაც თავადვე უნდა განეხორციელებინათ. ბინის მაცხოვრებლები გახდნენ ბინათმესაკუთრები და ბინის მოვლა-პატრონობაც მათივე პასუხისმგებლობა გახდა. შესაბამისად, აუცილებელი გახდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის ურთიერთობების საკანონმდებლო დონეზე დარეგულირება. იგი რეგულირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

ევროპული ქვეყნის კანონმდებლმა კი ბინის საკუთრების ინსტიტუტს ყურადღება დაუთმეს მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ, მაშინ, როდესაც მძიმე ეკონომიკურმა პირობებმა საცხოვრებლის დეფიციტი გამოიწვია.²

მრავალბინიან სახლებში არსებულმა ფაქტობრივმა მდგომარეობამ განაპირობა კანონმდებლის მიერ ბინათმესაკუთრეთა შორის კანონისმიერი ამხანაგობის ჩამოყალიბება – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელიც არ არის

¹ ზარანდია, თ., „სანივთო სამართალი“, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2019 წელი, გვ. 374

² იხილეთ ზარანდია, თ., „სანივთო სამართალი“, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2019 წელი, გვ. 374

იურიდიული პირი და, რომელიც მობინადრეებს აძლევს სამართლებრივ საფუძველს იმოქმედონ ერთობლივი ძალისხმევით საერთო ინტერესებში.³

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინსტიტუტი საქართველოში 2007 წელს მოექცა სამართლებრივ ჩარჩოებში, როდესაც სამოქალაქო კოდექსში მისი მომწესრიგებელი 25 ნორმიდან 23 გაუქმდა და ფაქტობრივად მთელი საკანონმდებლო მასალა გადავიდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ“ საქართველოს კანონში. ამ კანონით რეგულირდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნებასთან, მართვასთან და საქმიანობასთან დაკავშირებული საკითხები, საკუთრების ფორმები, ქონებრივი ურთიერთობები. განისაზღვრება, თუ რა ტიპის საქმიანობის უფლებები გააჩნია ამხანაგობებს და სხვა. ცნობილია, რომ ქვეყანაში პრივატიზების პროცესის დაწყებისთანავე, მრავალბინიან კორპუსებში გაჩნდა ქონება, რომელსაც მესაკუთრე არ ჰყავდა (საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთი, სადარბაზოები, ლიფტები, სარდაფები, სხვენიები, სახურავები, მზიდი და ფასადის კედლები და კონსტრუქციები, საინჟინრო ნაგებობები და ა.შ.). ამ ქონების მდგრადობა და შენარჩუნება კი, პირდაპირ კავშირში იყო მრავალბინიან კორპუსებში მობინადრეთა უსაფრთხოდ ცხოვრებასთან. სწორედ ამ ტიპის, ე.წ. საერთო ქონების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებლობები განისაზღვრა, პირველ რიგში, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ“ კანონით, რომელიც წინამდებარე ნაშრომის კვლევის საგანია.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს, ინდივიდუალური საკუთრების გარდა, გააჩნიათ საერთო ქონება-ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მონეობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება. საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლებაა, თუმცა, საკუთრების უფლების განხორციელებამ არ უნდა დაარღვიოს სხვათა უფლებები და თავისუფლებები, ხოლო საკუთრებით სარგებლობა უნდა ემსახურებოდეს საერთო კეთილდღეობას. ნაშრომში გერმანიის კანონმდებლობასთან შედარების საფუძველზე არის განხილული საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა და რა შემთხვევაში შეიძლება შეიზღუდოს მისი აბსოლუტური ხასიათი, ვინაიდან, კონკრეტული საკითხის სრულყოფილი კვლევა წარმოუდგენელია საერთაშორისო პრაქტიკის გაზიარების გარეშე.

ნაშრომში დასახულია თუ როგორ შეიძლება დავიცვათ საერთო საკუთრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში თითოეული თანამესაკუთრისთვის უპირატესი შესყიდვის მინიჭების საფუძველზე.

³საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 208-209-ე მუხლების ონლაინკომენტარი, ველი 6, http://civilcode.ge/index.php?title=%E1%83%9B%E1%83%A3%E1%83%AE%E1%83%9A%E1%83%94%E1%83%91%E1%83%98_208-209_%E1%83%A8%E1%83%94%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%95%E1%83%90%E1%83%9A%E1%83%98 ნანახია, 05.06.2019

წარმოდგენილი ნაშრომის მიზანია, განვსაზღვროთ თუ რა არის ზოგადად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რა სახის საკუთრების სახეები არსებობს, რას მოიცავს მისი საერთო ქონება, ამოცანები, ფუნქციები. გამოვკვეთოთ ის ხარვეზები, რაც დღეს მოქმედ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონში შეინიშნება და ასევე ვლინდება პრაქტიკაში. შევეცდები, წარმოვაჩინო ამ პრობლემის გადაჭრის გზები და სახელმწიფოს სისტემური პოლიტიკის დონეზე აყვანის აუცილებლობა აღნიშნული კანონის დახვეწის მიზნით.

აღნიშნული ნაშრომი შედგება 14 თავისა და 11 ქვეთავისგან, პირველ თავში საუბარია ზოგადად ამხანაგობის ხელშეკრულების მნიშვნელობაზე, მომდევნო თავებში გადმოცემულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმები, საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მართვის თავისებურებებთან დაკავშირებული სხვადასხვა მოსაზრებები, წარმოჩენილია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება შეიზღუდოს საკუთრების აბსოლუტური ხასიათი, გამოკვეთილია თუ როგორ შეიძლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისთვის უპიტარესი შესყიდვის უფლების მინიჭებით დავიცვათ ამხანაგობის საერთო ქონება, ვინაიდან, თემის კვლევის საგანია ამხანაგობის ქონების მართვის თავისებურებანი, ასახულია თავმჯდომარის, როგორც ერთ-ერთი წამყვანი სუბიექტის როლი ქონების მართვის დროს, დასმულია საკითხი, თუ როგორ შეიძლება საერთო ქონების მართვის დახვეწა საერთაშორისო პრაქტიკის მაგალითზე, კერძოდ, შემოთავაზებულია, მმართველობასთან დაკავშირებული კანონში არსებული ხარვეზების გამოსწორების გზა საერთაშორისო პრაქტიკის მაგალითზე (გერმანია, პოლონეთი, ლატვია).

საყურადღებოა ასევე, რომ პრაქტიკაში, ერთგვარად, ფორმალურად იქცა საერთო ქონების მართვის საკითხებზე საერთო კრების მოწვევის პროცედურა და ამ კრების მოწვევის გარეშე ძალზე მარტივად ხდება საერთო ქონების ფართების რეგისტრირება ინციდატივის მქონე ამა თუ იმ დაინტერესებულ პირთათვის. ნოტარიუსი ამოწმებს მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარის ან კრების თავმჯდომარის ხელმოწერების ნამდვილობას, არ ითხოვს საერთო კრების მონაწილეთა ხელმოწერებს. ეს კი აადვილებს კანონის გვერდის ავლით, კრების მოწვევის გარეშე კი საკუთრების უფლებით ამა თუ იმ ფართების რეგისტრაციას, საერთო ქონების განკარგვას მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარის ხელმოწერით, რაც თავისთავად ამ პროცედურის დაცვის გარეშე არის გარიგების ბათილობის საფუძველი. ამრიგად, კანონის ეს ხარვეზი არის შესავსები, რათა ყველა წესის სათანადო დაცვით მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეული წევრის ინტერესის დაცვა, მათი საერთო ინტერესების დაცვა განაპირობებს მათ მშვიდობიან თანაცხოვრებას, რამდენადაც სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის თანახმად, სამეზობლო სამართალში

პრიორიტეტულია ურთიერთპატივისცემის მომენტი და სამართლის ეს ნაწილი, ზოგადად, სწორედ ამაზგა დამყარებული.

განხილულია თუ, როგორ ვლინდება უფლების ბოროტად გამოყენება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მართვა-განკარვის დროს და სასამართლოს როლი აღნიშნულ დავებთან დაკავშირებით, შემოთავაზებულია მოსაზრება აღნიშნული დავების შემცირების კუთხით. განვიხილავ რა შემთხვევაში შეიძლება იყოს ლეგიტიმური ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვა თანამესაკუთრეთა მხრიდან, ასევე ნაჩვენებია ადგილობრივი თვითმმართველობის როლი საერთო ქონების განვითარების მიზნით. დასმულია საკითხი კანონში არსებული სისტემური ხარვეზების თაობაზე და შემოთავაზებულია მოსაზრება აღნიშნული ხარვეზის გამოსწორებისთვის.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე დამსწრეთა მრავალრიცხოვანი რაოდენობა, რაც საჭიროა გადაწყვეტილებების მისაღებად, იწვევს ბევრი საკითხის გადადებას, როდესაც წევრთა 2/3 არ ესწრება საერთო კრებას. აღნიშნული სიტუაცია ხელს უწყობს ხელმოწერათა გაყალბებას, რაც არაკანონიერი პრაქტიკაა. ნაშრომში შემოთავაზებულია ამ საკითხის გადაჭრის გზა.

ასევე გადმოცმეულია ზოგადი რეკომენდაციები საერთო ქონების მართვის გაუმჯობესების კუთხით, რასაც მოსდევს საკითხის საბოლოო შეჯამება და დასკვნა.

რაც შეეხება საკითხის კვლევის მეთოდოლოგიურ საფუძველს, გამოყენებულია შედარებით-სამართლებრივი, ისტორიული, ნორმატიული და ლოგიკური კვლევის მეთოდები. საკითხი გაანალიზებულია, როგორც ქართულ მატერიალურ კანონმდებლობაზე, ისე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოსამართლო სამართალზე დაყრდნობით, წარმოჩენილია ამ სფეროში დავის დასაწყებად მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის აუცილებლობის არსებობა.

1. ამხანაგობის ზოგადი დებულებები

ამხანაგობის (ერთობლივი საქმიანობის) ხელშეკრულება წარმოადგენს ერთ-ერთ უძველეს სამართლებრივ ინსტიტუტს. რამდენიმე ადამიანის გაერთიანების შესაძლებლობა, როდესაც არ არის საკმარისი ერთის ძალა რომელიმე მნიშვნელოვანი ამოცანის გადასაწყვეტად, იმდენად მარტივი და ბუნებრივია, რომ ყველგან, სადაც კი ადამიანია (საერთო საცხოვრებელში), არსებობს ამხანაგობათა შეთანხმება. შორეულ წარსულშიც კი არ მოქმედებდა ისეთი კანონმდებლობა, რომელიც არ იცნობდა მსგავს ხელშეკრულებებს.⁴ სამოქალაქო სამართლის ქვაკუთხედი – კერძო ავტონომიის პრინციპი გულისხმობს თითოეული ინდივიდის უფლებას ნებაყოფლობით გაერთიანდეს სხვა ინდივიდთან ერთად საერთო მიზნის მისაღწევად⁵. საერთო მიზნის მისაღწევად გარიგების საფუძველზე შექნილი პირთა გაერთიანება, საზოგადოებად იწოდება.

ჩვენამდე მოღწეული არ არის წყაროები, რომელშიც ასახულია ყველაზე ადრეული ამხანაგობების ფორმები, თუმცა უძველესი წყაროების შესაბამისად, „ამხანაგობის ხელშეკრულების უძველეს სახეს რომში წარმოადგენდა რამდენიმე ძმის მიერ სამეურნეო საქმის ერთად გაძღოლა და წარმოება მამის გარდაცვალების შემდეგ. სწორედ ასეთი ხელშეკრულების მსგავსი ხელშეკრულებები აღმოცენდა შემდგომში, რომელსაც ამხანაგობის ხელშეკრულება ეწოდა.“⁶

რომის სამართლის მიხედვით, განასხვავებდნენ ამხანაგობის ორ სახეს: 1) ერთობლივი თანაცხოვრების ამხანაგობა, რომლის მონაწილეებიც თანხმდებოდნენ არსებული და მომავალი ქონების გაერთიანებასა და გაყოფაზე. აღნიშნული შეთანხმებები გახდა სამოქალაქო ამხანაგობების, ანუ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების წარმოშობის საფუძველი, რომლებსაც არ აქვთ სამეწარმეო ხასიათი. 2) მწარმოებლური ამხანაგობები, რომლის მონაწილენიც ერთიანდებოდნენ საკუთარი ქონების ნაწილით გარკვეული სამუშაოს შესასრულებლად ან ერთობლივი სამეურნეო საქმიანობის განსახორციელებლად და საერთო შემოსავლების მისაღებად. ყოველივე ამის დამადასტურებელია 1933 წელს აღმოჩენილი გაიას ინსტიტუციების ახალი

⁴ О Шретер В.Н, Советское хозяйственное право, М., 1928 г., С. 149

⁵ Schöne, in Beck OK BGB, 3. Aufl., Band 2, § 705, Rn. 1

⁶ მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები) გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2002 წელი, გვ. 75

ფრაგმენტები, რომლის თანახმადაც *societas* (სამრეწველო და სავაჭრო ამხანაგობები) რომში მემკვიდრეებს შორის ოჯახური ქონების გაერთიანების საფუძველზე იქმნებოდა, მისი დაცვისა და მმართველობის მიზნით, წყაროებში უბრალოდ არ არის ნათქვამი, რომ ამხანაგობა თითქოს ძმობის უფლებას მოიცავდა.⁷

universitas მოძღვრების საფუძველს შეადგენს პირთა გაერთიანება, რომელიც უპირისპირდება ნივთთა ერთობლიობას. *universitas* გამოცალკავებულია მისი წევრებისაგან და შეიძლება მისი განხილვა ცალკე პირად (პიროვნებად), მაგრამ არა პიროვნება - ადამიანად, არამედ *persona ficta*-დ, ე.ი. ფიქციურ პირად. ამიტომაც იგი დამოუკიდებელია წევრთა შეცვლისაგან, აქვს საკუთარი ქონება, მოქმედებს თავისი ორგანოების მეშვეობით და შეუძლია ჰქონდეს საკუთარი წესდებაც, რაც არის კიდევ თანამედროვე იურიდიული პირის წინაპარი. მაგალითად, ვ.ბ.ელიაშვიტი თვლის, რომ ძალზე ნიშანდობლივია ამხანაგობების იურიდიული პირის უფლებებით აღჭურვა. პრინციპატის ეპოქის პირველ საუკუნეში, როდესაც ასეთივე უფლებებით იყვნენ აღჭურვილი ხელოსნების პროფესიული კავშირები (*universitas*), ვაჭრების და სხვა კერძო კორპორაციები (*collegium*), აგრეთვე, რელიგიური გაერთიანებები.⁸

ასევე არსებობდა კავშირის სხვა ნაირსახეობა - *societas*. აღნიშნული კავშირი შედგებოდა ცალკეული წევრებისაგან, რომლებსაც არ გააჩნდათ იურიდიული პირის სტატუსი და მათი საქმიანობის მმართველობა ხორციელდებოდა მონაწილეთა ნების საფუძველზე, რომლებიც ერთმანეთთან ურთიერთობას ამყარებდნენ საზოგადოებაში მათ მიერ შეტანილი ქონებით. „*Societas*“ ითვლებოდა ორმხრივ ან მრავალმხრივ ხელშეკრულებად, რომლის საფუძველზეც მონაწილეები კისრულობდნენ გარკვეული უფლება-მოვალეობების შესრულებას.⁹

ამხანაგობის ხელშეკრულების მნიშვნელობა და მისი ადგილი სამოქალაქო სამართალში, ძირითადად, განპირობებულია იმით, რომ იგი არის ერთადერთი ხელშეკრულება, რომელიც არეგულირებს მონაწილეთა ერთობლივ საქმიანობას. აღნიშნული საქმიანობა შეიძლება მიმართული იყოს ნებისმიერი კანონით გათვალისწინებული მიზნების მისაღწევად. ამდენად, „ერთობლივი საქმიანობა არ შეიძლება იყოს ხელშეკრულების მონაწილეთათვის თვითმიზანი, არამედ იგი მხოლოდ საშუალებაა ყველა მონაწილის საერთო მიზნის მისაღწევად. ამხანაგობის

⁷ ლობჟანიძე გ., რომის სამოქალაქო (კერძო) სამართალი, საგამომცემლო ცენტრი, „ქუთაისი“, 2009 წელი, გვ. 354

⁸ 33 Ельяшевич В.А., Юридическое лицо, его происхождение и функции в римском частном праве, С-П. 1910 г., С. 430

⁹ ლობჟანიძე გ., რომის სამოქალაქო (კერძო) სამართალი, საგამომცემლო ცენტრი, „ქუთაისი“, 2009 წელი, გვ. 355

ხელშეკრულება იდება მაშინ, როცა რაიმე შედეგის მიღწევა, ანუ დასახული მიზნის შესრულება ერთი პირის მიერ შეუძლებელია“.¹⁰

კერძო სამართალი პირებს გაერთიანებების შექმნის სხვადასხვა შესაძლებლობებს სთავაზობს. ერთ შემთხვევაში, მათ შეუძლიათ შექმნან იურიდიული პირები, ხოლო სხვა შემთხვევაში, ისინი ერთიანდებიან იურიდიული პირის შექმნის გარეშე.¹¹ სწორედ, ამ უკანასკნელს წარმოადგენენ ამხანაგობები.

ამხანაგობა წარმოადგენს საერთო მიზნის მისაღწევად, ხელშეკრულების საფუძველზე ნებაყოფლობით გაერთიანებულ პირთა ერთობას. ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი, შესაბამისად, მასში გაერთიანებული სუბიექტები, იურიდიული პირის შეუქმნლად კისრულობენ ვალდებულებას იმოქმედონ საერთო სამეურნეო თუ სხვა მიზნის მისაღწევად. ამხანაგობა ხელშეკრულების დადების მომენტიდან ითვლება წარმოშობილად, სახელმწიფოს მხრიდან ლეგიტიმაციის გარეშე. იგი უშუალო გამოხატულებაა სამოქალაქო სამართალში განმტკიცებული კერძო ავტონომიის პრინციპისა.¹²

საქმიანობის საგნის მიხედვით, კორპორაციები შიძლება დაიყოს სამეწარმეო (კომერციული) და არასამეწარმეო (არაკომერციული) კორპორაციებად. პირველს განეკუთვნებიან სამეწარმეო ამხანაგობები, რომლებიც მიზნად ისახავენ მოგების მიღებას და ა.შ., ხოლო მეორეს – ამხანაგობები, რომლებიც მიზნად ისახავენ ქველმოქმედებას, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები¹³ (რომელიც წარმოადგენს ამ ნაშრომის კვლევის საგანს) და ა.შ.

ამხანაგობის ხელშეკრულების თავისებურებები სხვა ორმხრივი ხელშეკრულებებისგან განსხვავებით არის ის, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების შინაარსის განხილვა შეუძლებელია სუბიექტური შემადგენლობის კავშირის გარეშე, ვინაიდან უფლებები და მოვალეობები ეკუთვნის არა ურთიერთსაპირისპირო ინტერესების მქონე მხარეებს კრედიტორს და მოვალეს, არამედ ყველა მონაწილეს, თითოეული მონაწილე არის, როგორც კრედიტორი, ისე მოვალე ერთმანეთის მიმართ.¹⁴

¹⁰ ნინუა ე., ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010, გვ.34

¹¹ ჭანტურია ლ., ქართული სამართლის საფუძვლები, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2004 წელი, გვ.225

¹² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის კომენტარი, ველი 2, <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/07/Artikel-930.pdf>, ნანახია 10.06.2019

¹³ ნინუა ე., ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010, გვ.31

¹⁴ ნინუა ე., „ერთობლივი საქმიანობის მართვის წესი და პრობლემები“, „მართლმსაჯულება“ #2, 2009 წელი, გვერდი 73

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ისევე, როგორც კავშირი წარმოადგენს კომერციული იურიდიული პირების საბაზისო მოდელს, სამოქალაქო სამართლის ამხანაგობა ქმნის საბაზისო მოდელს არაკორპორაციულად ორგანიზებული კომერციული იურიდიული პირებისთვის, ე.წ. პერსონალური საზოგადოებებისთვის.¹⁵ იგი არ არის იურიდიული პირი, იგი არის უფლებიანარიანი პერსონალური საზოგადოება.

ნებისმიერი სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულებისთვის, მათ შორის, ამხანაგობის ხელშეკრულებისთვისაც დიდი მნიშვნელობა აქვს ვალდებულების შინაარსს. ამხანაგობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებაში მონაწილეთა ძირითადი უფლებები და მოვალეობები განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, ნორმატიული აქტებით, რომლებიც არეგულირებს ერთობლივი საქმიანობის ცალკეულ სახეებს (მაგალითად, კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“).¹⁶

რომის ამხანაგობებისათვის დამახასიათებელი ძირითადი თავისებურებები (ამხანაგობის მიზანი, მონაწილე სუბიექტები, ამხანაგობის საქმიანობის შედეგები, და ა.შ.) დღემდეა შემორჩენილი. ამხანაგობის მონაწილეებს აერთიანებთ საერთო მიზანი, მათ არ სურთ შექმნან იურიდიული პირი, თუმცა სურთ ერთობლივი ძალებით იმოქმედონ საერთო მიზნის მისაღწევად. შესაბამისად, ამხანაგობა არ გვევლინება იურიდიულ პირად, როგორც მისი წევრებისაგან სრულად დამოუკიდებელ სამართლებრივ სუბიექტად, იგი არ საჭიროებს რეგისტრაციას ან/და სახელმწიფო ნებართვას.

2. ხელშეკრულება, როგორც ამხანაგობის წარმოშობის საფუძველი

ამხანაგობის ცნება მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლით, რომლის თანახმადაც: „ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.“ შესაბამისად, ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი, იგი წარმოშობილად ითვლება მისი წევრების მიერ ხელშეკრულების დადებით. ხელშეკრულება მიზნად უნდა ისახავდეს საერთო მიზნის მისაღწევად საჭირო მოქმედების განხორციელებას, ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით. ამხანაგობის ხელშეკრულების დადებისათვის აუცილებელია მინიმუმ ორი პირის

¹⁵ იან კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადაამუშავებული გამოცემა, თბილისი, 2014 წელი, გვ. 548

¹⁶ ნინუა ე., „ერთობლივი საქმიანობის მართვის წესი და პრობლემები“, „მართლმსაჯულება“ #2, 2009 წელი, გვერდი 74

შეთანხმება (930). როდესაც ამხანაგობის წევრთა ყველა წილი ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება, ამხანაგობა ვეღარ იარსებებს. ამხანაგობის ხელშეკრულების დადებისთვის კი გამოიყენება ხელშეკრულების დადების საერთო წესები.

არის შემთხვევები, როდესაც პირი უკვე არსებულ ამხანაგობაში შედის ამხანაგობის წევრად, ასეთ შემთხვევაში, მისი შესვლა განიხილება არსებულ ამხანაგობაში და, შესაბამისად, ამხანაგობის ხელშეკრულებაში შესვლად. შესაბამისად პირმა ხელშეკრულება უნდა დადოს ყველა ამხანაგობის წევრთან. ამხანაგობის ხელშეკრულება, შესაძლებელია, ითვალისწინებდეს ახალი წევრის მიღებას ხმათა უმრავლესობით¹⁷.

სამოქალაქო კოდექსში თავისი სისტემური მდგომარეობიდან გამომდინარე ამხანაგობის ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულებას.¹⁸ შესაბამისად, ამხანაგობის ხელშეკრულებასთან მიმართებით გამოიყენება ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილის მუხლები, თუ ამხანაგობის მომწესრიგებელი ნორმები სპეციალურ რეგულირებებს არ შეიცავს.

ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულება განაპირობებს უფლება-მოვალეობების წარმოშობას როგორც ამხანაგობასა და მის წევრებს შორის, ასევე თვითონ ამხანაგობის წევრებს შორის¹⁹. ამხანაგობის ხელშეკრულებისთვის დამახასიათებელი არის ის, რომ მისი მონაწილეები ვალდებულებას ასრულებენ საერთო მიზნის მისაღწევად, და არა იმიტომ, რომ რაიმე საპასუხო შესრულებას ელოდებიან ამხანაგობის ან მისი წევრების მხრიდან, შესაბამისად, ამხანაგობის ხელშეკრულების მონაწილეებს არ წარმოეშობათ ურთიერთდაპირისპირებული უფლებანი და მოვალეობანი²⁰.

ამხანაგობის ხელშეკრულება არა მარტო ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობას წარმოშობს ამხანაგობის წევრებს შორის, არამედ ამავდროულად იგი განაპირობებს პირთა კოლექტიური გაერთიანების წარმოშობას, რომელსაც ამავდროულად კორპორაციული სტრუქტურისათვის დამახასიათებელი ორგანიზაციული ელემენტები გააჩნია, იმის გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობა წარმოადგენს ორგანიზებულ ერთობას, ამხანაგობის მონაწილეები ერთობლივად უძღვებიან ამხანაგობის საერთო საქმიანობას საბოლოო მიზნის მისაღწევად, მათი ინტერესებიდან გამომდინარე.²¹ (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 04 ივნისის განჩინება N ას-90-423-2009)

¹⁷ <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/07/Artikel-930.pdf> ველი13, ნანახია 10.06.2019

¹⁸ Habermeier, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2003, § 705, Rn. 19

¹⁹ Hadding/Kießling, in Sorgel BGB Kommentar, Schuldrecht 9/1, Band 11/1, 13. Aufl., § 705, Rn. 42

²⁰ ჩიტოშვილი თ, სკ-ის კომენტარი, წიგნი IV, ტ. II, 2001 წელი, მუხ. 930, გვ. 276

²¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 04 ივნისის განჩინება N ას-90-423-2009

კანონი რაიმე შეზღუდვას ამხანაგობის წევრთა რაოდენობასთან დაკავშირებით არ ითვალისწინებს, რაც ხშირად ბევრ პრობლემას წარმოშობს, ვინაიდან, ხშირია შემთხვევები, როდესაც ამხანაგობის მონაწილეები ახორციელებენ იურიდიული პირის ფუნქციებს, თუმცა არ აარსებენ იურიდიულ პირს, ამ დროს მონაწილეთა კავშირი არ ეფუძნება პირად დამოკიდებულებას, ხოლო ამხანაგობის ხელშეკრულება მხოლოდ ფორმალურია, რომლის მეშვეობითაც შეიძლება რომელიმე საქმიანობაზე დაიგეგმოს გადასახადის დაკისრება, იმისთვის რომ სახელმწიფოს წინაშე საგადასახადო ვალდებულებების მოცულობა იყოს მინიმალური.

3. ამხანაგობა, როგორც ერთობლივი საქმიანობა

ამხანაგობა იქმნება მაშინ, როდესაც კონკრეტული მიზნის მიღწევა ორ ან მეტი ადამიანის გაერთიანებით შეიძლება.

ამხანაგობის საქმეების მართვას მისი საქმიანობის მიმართულებების განსაზღვრა და ამხანაგობის მონაწილეთა ერთიანი მიზნის მისაღწევად გარკვეული მოქმედებების განხორციელება წარმოადგენს. ერთობლივი საქმიანობის სწორად წარმართვა ამხანაგობის მიზნის მიღწევის აუცილებელი წინაპირობაა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 934-ე მუხლი ადგენს ამხანაგობის მართვის წესს, საკანონმდებლო წესის მიხედვით, ამხანაგობის მართვისას ყველა საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღება ამხანაგობის ყველა წევრის ერთობლივი მონაწილეობით.²²

საერთო მიზანი შესაძლებელია რაიმე მატერიალური შედეგის მიღწევაზე, რაიმე ნივთის შექმნაზე ან/და რაიმე ნივთის დამზადებაზეც იყოს მიმართული. იგი შესაძლოა ასევე პროფესიული საქმიანობის ერთობლივ განხორციელებაზე, ანდა არამატერიალური შედეგის მიღწევაზე იყოს მიმართული, არ არის აუცილებელი საერთო მიზნის მისაღწევად ამხანაგობის წევრთა გაერთიანება დიდი ხნის განმავლობაში. საკმარისია დროებითი გაერთიანება საერთო მიზნის გარშემო. საერთო დასახული მიზანი შესაძლოა ასევე გრძელვადიანი საქმიანობისათვის იყოს გათვლილი და მისი დასასრული მიზნის მიღწევით კი არა, არამედ ვადის გასვლით ან/და ხელშეკრულების მოშლით განხორციელდეს.

ამხანაგობისთვის აუცილებელია არსებობდეს საერთო მიზანი და ამ მიზნისთვის რაიმე მოქმედების განხორციელება, ეს მოქმედება ძირითადად გამოიხატება შენატანის შეტანის ვალდებულებაში, თუმცა, შესაძლოა, რაიმე სხვა მოქმედებაც იყოს შეთანხმებული. საერთო მიზანი შეიძლება იყოს რელიგიური, პროფესიული,

²² ნინუა ე., „ერთობლივი საქმიანობის მართვის წესი და პრობლემები“, „მართლმსაჯულება“ #2, 2009 წელი, გვერდი 77-78

პოლიტიკური, და სხვა, თუმცა აუცილებელია, რომ თითოეულ წევრს საერთო მიზანი ჰქონდეს, მსგავსი მიზნის არსებობა საკმარისი არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ამხანაგობის მონაწილეებს გააჩნიათ უფლებები და მოვალეობები, რომლებიც დაკავშირებულია ამხანაგობის ხელშეკრულების შესრულებასთან, კერძოდ, ხმის უფლება ამხანაგობის საქმიანობის საკითხის განხილვის დროს, ასევე მოვალეობა საერთო ინტერესებში კეთილსინდისიერად და გონივრულად აწარმოონ საქმე²³. ამხანაგობის თითოეულ მონაწილეს უფლება აქვს მოითხოვოს და მიიღოს ინფორმაცია ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებით და ეკისრება ვალდებულება არ გაახმაუროს ინფორმაცია ამხანაგობის საზიანოდ. ასევე, მათ აქვთ ფინანსური უფლებებიც მიიღონ მოგება ამხანაგობის საქმიანობიდან და ვალდებულება შესატანის შეტანისა.

ამხანაგობისთვის ასევე აუცილებელია ერთგულების მოვალეობა, რომელიც მოქმედებს, როგორც ამხანაგობის წევრებს შორის, ასევე ამხანაგობასა და თითოეულს წევრს შორის.²⁴

4. ამხანაგობა სანივთო-სამართლებრივ ურთიერთობებში

ამხანაგობის ხელშეკრულება არის ვალდებულებით-სამართლებრივი ბუნების, თუმცა მას სანივთო-სამართლებრივ ურთიერთობებშიც ვხვდებით, ანუ საუბარია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაზე, რომელსაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნის მეოთხე თავში გარკვეული ადგილი ეთმობოდა. დღეს კი აღნიშნული ურთიერთობა რეგულირდება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონით, რომელიც მიღებული იქნა 2007 წლის 11 ივლისს. როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, თანამედროვე სახელშეკრულებო სამართალში ამხანაგობას ძალზედ მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს, რადგან მიზნის მისაღწევად მოქალაქეები ამხანაგობის სახით ერთიანდებიან, ე.ი. ამხანაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე სახეზეა არა მხოლოდ ვალდებულებით-სამართლებრივი, არამედ ასევე სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობაც. შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ხელშეკრულება, შინაარსიდან გამომდინარე, მოიცავს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებს, რაც, ერთი მხრივ, „ვლინდება ამხანაგობის ხელშეკრულების მონაწილეთა (წევრთა) იმ უფლება-მოვალეობებში, რაც ამხანაგობის ერთიანი მიზნის მიღწევას უკავშირდება და, მეორე მხრივ, მიღწეული შედეგების მიმართ წარმოშობილი უფლებების სამართლებრივ რეგულირებაში. შესაბამისად, ამხანაგობის ხელშეკრულება შერეული ხასიათისაა.“²⁵

²³ ნინუა ე., „ერთობლივი საქმიანობის მართვის წესი და პრობლემები“, „მართლმსაჯულება“ #2, 2009 წელი, გვერდი 76

²⁴ ბურდული ი., „ერთგულების მოვალეობა, როგორც უმრავლესობისა და უმცირესობის მასშტაბი საკორპორაციო სამართალში“, „მართლმსაჯულება და კანონი“ N4(35), 2012 წელი გვ.51-52

²⁵ ნინუა ე., ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010, გვ.19

4.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის ისტორიული მიმოხილვა

ბუნებრივია, საკითხის კვლევისას ყოველთვის საინტერესოა ის ისტორიული წინამძღვარი, რაც კონკრეტულ სამართლებრივ ინსტიტუტს წინ უძღვის, ვიდრე ჩვენამდე კონკრეტული სახით იქნება მოღწეული. „საქართველოში საბჭოთა ხელისუფლების მშენებლობის პირველ წლებშივე საბინაო მშენებლობის ერთ-ერთ საშუალებად გამოყენებულ იყო დაინტერესებულ პირთა სახსრების გაერთიანების კოოპერაციული ფორმა. ფართო მასშტაბით კოოპერაციული ბინათმშენებლობის განვითარება და, შესაბამისად, ნორმატიული აქტების მიღება იწყება 1924 წლიდან.“²⁶ პირველი საბინაო კოოპერაციული ამხანაგობები თბილისში 1922 წლის ნოემბრიდან შეიქმნა, ფიქრის გორაზე, კოოპერაციული ამხანაგობის სახით. მშენებლობა თვით მუშათა შრომითი და ფულადი სახსრების გზით მიმდინარეობდა, სწორედ ამ ამხანაგობის ბაზაზე შეიქმნა ცენტრალური საბინაო სამშენებლო კოოპერატი - ცენტრმშენი.²⁷ 1924 წლის 24 აგვისტოს მიღებულ იქნა დადგენილება „საბინაო კოოპერაციის შესახებ“, რომელიც ითვალისწინებდა მთელი მოსახლეობის ჩართულობას, მუშების ყოფის განვითარებაში, შესაბამისად, არა მხოლოდ სახელმწიფო, არამედ თავად მოსახლეობა მატერიალურად თუ სხვა სახით იყო ჩართული საბინაო კრიზისის დაძლევაში. საბინაო კოოპერატიული ამხანაგობები იყოფოდა: 1. საბინაო-საიჯარო კოოპერატიულ ამხანაგობად, ე.წ. „ჟაკტებად“ (Жилищноарендные кооперативные товарищества); 2. მუშათა საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციულ ამხანაგობად; 3. საერთო-სამოქალაქო საბინაო-სამშენებლო კოოპერაციულ ამხანაგობად.²⁸ კოოპერატივის თითოეული წევრი თავისი საპაიო შენატანით მონაწილეობას იღებდა კოოპერაციული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში. „კოოპერატივის წევრს საცხოვრებელი სადგომი ეძლეოდა მუდმივ (უვადო) სარგებლობაში ჰაის ოდენობისა და ოჯახის წევრთა რაოდენობის შესაბამისად.“²⁹

„ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საბინაო უფლების მოპოვება ხდებოდა კოოპერატივის დაფუძნების გზით. სწორედ ეს უკანასკნელი მოდელი შემოიღეს სამოციანი წლების დასაწყისში საბჭოთა სამოქალაქო სამართალში და შემდგომში დამკვიდრდა,

²⁶ ნინუა ე., ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში, საღისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010, გვ.20

²⁷ ჯიბლაძე ვ., მშენებლობის მართვის სრულყოფა და მისი ეკონომიკური ეფექტურობა, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 1965 წელი, გვერდი 83

²⁸ ჯორბენაძე ს., საცხოვრებელი სახლი და მოქალაქეთა საბინაო უფლება-მოვალეობანი, გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბილისი, 1973 წელი, გვერდი 33

²⁹ ჩიკვაშვილი შ. „საბინაო სამართალი“, გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბილისი, 1989 წელი, გვერდი 458

როგორც კოოპერაციული ბინის საკუთრება.³⁰ ბუნებრივია დადგა აუცილებლობა შეცვლილიყო ბინათსარგებლობის სისტემა. 1992 წლის 1 თებერვლის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს მიერ მიღებული დადგენილებით, საქართველოში შეიქმნა ნორმატიული ბაზა ბინების პრივატიზაციისათვის (უსასყიდლოდ გადაცემისათვის). შესაბამისად, მოხდა მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საბინაო ფონდში მოქალაქეთა მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა.³¹ საქართველოში განხორციელებული ბინების პრივატიზაციის შემდეგ დადგა ახლადწარმოშობილი ურთიერთობათა მონესრიგების საკითხი, რისთვისაც ქართველმა და გერმანელმა იურისტებმა მოამზადეს ბინის საკუთრების კანონის პროექტი, რომელიც კონცეპტუალურად და დოგმატურად იმეორებს გერმანულ მოდელს.³² საბინაო ურთიერთობებთან დაკავშირებით პროფ. ბ. ზოიძე აღნიშნავს სამოქალაქო კოდექსის მიერ საბინაო სამართლისადმი განსხვავებულ მიდგომას, რაც დაკავშირებულია ბინების პრივატიზაციასთან: „სახლი საჭიროებს მართვას და ამ მიზნით ითვალისწინებს პროექტი ამხანაგობის შექმნას. ამიტომაც, სრულიად უნიადაგოა იმათი შიში, ვინც ფიქრობს, რომ დაიშლება საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივები და მრავალბინიანი სახლების მართვაში ქაოსი დაისადგურებს. ასე სულაც არ იქნება, მართალია, ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი, მაგრამ იგი აღჭურვილია ყველა იმ უფლება-მოვალეობებით, რაც აუცილებელია სახლის სათანადო მოვლა-შენახვისათვის.“³³

1989 წლის 18 მაისს გამოვიდა თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკოვის გადაწყვეტილება „მობინადრეთა ხარჯით სახელმწიფო და კოოპერატიულ საცხოვრებელ სახლებზე ლოჯიების, ვერანდების, აივნების და სხვა დამხმარე სატავსების მიშენების შესახებ“, დადგენილება ამგვარ მიშენება-დაშენებებს უშვებდა საცხოვრებელ სახლებზე ცხრასართულიანების ჩათვლით, ადგენდა დაპროექტების, აგების, და კონტორილის წესს.“³⁴

დღევანდელ რეალობაში, სასამართლო პრაქტიკაში, ხშირია დავა თუ ვის საკუთრებაში გადადიოდა ბინა პრივატიზაციის შემდეგ. აღნიშნულთან დაკავშირებით საინტერესოა უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა, კერძოდ ერთ-ერთი საქმე (იხ. 2019 წლის 15 სექტემბრის განჩინება Nას-205-532-09) მოსარჩელე ითხოვდა უკანონო

³⁰ უბერი ნ., ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა და მისი წინარე ისტორია, ურნალი „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #2, წელი 2004, გვერდი 70

³¹ ნინუა ე., ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010, გვ.39

³² ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე), თბილისი, 1994 წელი, გვერდი 248

³³ ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, გამომცემლობა „საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი“, თბილისი, 2005 წელი, გვერდი 321

³⁴ <https://issuu.com/nino5/docs/11fe690abd5f1d> ნანახია 20.06.2019

მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას, კერძოდ, 1994 წლის 18 მარტს, ბინების პრივატიზაციის შემდგომ მოსარჩელე აღირიცხა ბინის მესაკუთრედ, ხოლო მისმა მეუღლემ დაიკავა მისი საკუთრება და შეგებებული სარჩელით ითხოვს მესაკუთრედ აღიარებას, ვინაიდან, ბინების პრივატიზაციის უფლება აქვს ყველა იმ პირს, რომელსაც დაკავებული აქვს ბინა და, ამ მხრივ, კოოპერატივის მეპაიეს არანაირი პრივილეგია არ გააჩნია. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივები იქმნებოდა პირთა საბინაო პირობების გაუმჯობესების მიზნით, კოოპერატივის თითოეული წევრი თავისი საპაიო შენატანით მონაწილეობას ღებულობდა კოოპერაციული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში. საცხოვრებელი სახლი მუდმივ სარგებლობაში გადაეცემოდა მხოლოდ მეპაიეს, ხოლო მისი ოჯახის წევრებს შეეძლოთ მხოლოდ ეცხოვრათ ამ სახლში. შესაბამისად, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, ბინის მიღებას საფუძლად ედო არა მხოლოდ სახელმწიფოს ნება, არამედ მეპაიის საკუთრებაში არსებული დანაზოგის პაის სახით კოოპერატივში შეტანა, ბინის პრივატიზაციის გზით საკუთრებაში მიღების უფლებით აღჭურვილი იყო კოოპერატივის წევრი, მეპაიე.³⁵

საბოლოოდ, ქვეყანაში განხორციელებულმა პოლიტიკურმა, სოციალურმა, ეკონომიკურმა და ა.შ. რეფორმამ მოქალაქეებს მისცა საშუალება განახორციელონ კანონით გათვალისწინებული ქმედება დასახული მიზნის მისაღწევად.

4.1.1 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის როლი და მნიშვნელობა საქართველოში

მეოცე საუკუნის ოციან წლებში საქართველოში ჩამოყალიბდა კოოპერატივები მშენებელთა რესურსების კონსოლიდაციისათვის, რათა ხელი შეწყობოდა საცხოვრებელი ბინების მშენებლობასა და არსებული შენობების მოვლა-პატრონობას. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, 1991 წლის მასობრივი პრივატიზაციის შედეგად, რეზიდენტებს კერძო საკუთრებაში გადაეცათ ბინები, რომლებშიც ცხოვრობდნენ და შესაბამისად, მათი მართვაც თავადვე უნდა განხორციელებინათ.³⁶ ბინის მაცხოვრებლები გახდნენ საერთო „ორგანიზაციის წევრები“, ერთგვარი ამხანაგობის, და შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეები, ამიტომ მათი საცხოვრებლის მოვლა-პატრონობაც თავადვე უნდა განხორციელებინათ. 2007 წლის 11 ივლისს მიღებულ იქნა კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რომელიც მოიცავს იმ დებულებებს, რომელიც დაკავშირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში საერთო ქონების მართვასთან.

³⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამენარმეო და გაკოტრების საქმეებზე, #5, 2009 წელი, გვერდი 44 (2019 წლის 15 სექტემბრის განჩინება Nას-205-532-09)

³⁶ <http://www.prof-news.com/role-and-importance-of-homeowners-association-in-georgia/> ნანახია 20.06.2019

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი, ეს არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისთვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა ამხანაგობა.³⁷ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანაა საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ წარმოადგენს მისი წევრების თავისუფალი ნების გამოხატვას. კანონი აფუძნებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს, სადაც სახეზეა ერთზე მეტი ბინათმესაკუთრე (ფიზიკური ან იურიდიული პირი) მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას მართავს თავმჯდომარე, რომელიც აირჩევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ. თავმჯდომარე შეიძლება იყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ან მონვეული მმართველი.

მართალია, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასთან დაკავშირებული ურთიერთობების მონესრიგებისთვის, სამოქალაქო კოდექსიდან გამოეყო შესაბამისი მომწესრიგებელი ნორმები და ცალკე კანონად იქნა მიღებული, რაც ძალზედ მნიშვნელოვანი ნაბიჯი იყო აღნიშნული სფეროს განვითარებისთვის, თუმცა ძალზედ მრავალადაა პრაქტიკული ხარვეზები, რაც იმის მანიშნებელია, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონში განმტკიცებული ნორმები პრაქტიკაში ხშირად გამოუყენებელია, ეს ძირითადად ეხება საწევრო შენატანების გადაუხდელობას და საერთო კრებაზე დაუსწრებლობას, აღნიშნული, ერთ-ერთი მწვავე პრობლემაა, ვინაიდან, სწორედ საერთო კრების საშუალებით ხორციელდება საერთო ქონების მართვა, მისი განკარგვა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კი მეტად უპასუხისმგებლოდ ეკიდებიან ამ უფლებამოსილებას, სასამართლო პრაქტიკის მაგალითზე, კი იკვეთება, რომ კრებაზე დაუსწრებლობა კრების ოქმების ბათილობას იწვევს, რაზეც უფრო ვრცლად ქვემოთ მექნება საუბარი.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება

მრავალბინიან სახლში მართვის პრობლემის გადაწყვეტის გზა იკისრა 1997 წლის ივნისში მიღებულმა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა, მას ხუთი წლის შემდეგ მოყვა მრავალბინიანი სახლებისთვის მინის მიჩენის წესი. საბოლოოდ კი, 2007 წელს სამოქალაქო კოდექსიდან გამოეყო საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“³⁸.

„ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში, ადრე მოქმედი რედაქციით თავისი განსაკუთრებული სამართლებრივი ბუნების გამო, საქართველოს სამოქალაქო

³⁷ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მე-3 მუხლი

³⁸ ვარდოსანიძე ვ., „ზოგიერთი მოსაზრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის გარემოს სრულყოფის თაობაზე“, 2017 წელი, გვ. 6

კოდექსში გათვალისწინებულ იქნა ცალკე თავად – თავი მეოთხე (208–232). იგი არსებითად რეცეფცირებულ იქნა გერმანული სამართლიდან. 2007 წლის 11 ივლისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო ცალკე კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რის შედეგადაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არსებულ მრავალბინიან სახლში ბინის საკუთრების მომწესრიგებელი 25 მუხლიდან 23 გაუქმდა, დანარჩენი ორი კი ჩამოყალიბებულ იქნა ახლებური რედაქციით. პრაქტიკულად, მთელი საკანონმდებლო მასალა გადატანილია საქართველოს კანონში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რომელიც შედგება 31 მუხლისაგან.³⁹

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ფუძნდება კანონის ძალით, კერძოდ, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, „ამ კანონის ამოქმედებით დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა.“⁴⁰

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის მიზანს წარმოადგენს ამხანაგობის საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია, განვითარება, მომგებიანად მართვა, რამაც დამატებითი სარგებელი უნდა მოუტანოს ამხანაგობას. ასევე იმ სადაო საკითხების წინასწარ განსაზღვრული და ცივილური ფორმით გადაწყვეტა, რომლებიც პრობლემურია მეზობელთა შორის ურთიერთობისას.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.⁴¹ თავის მხრივ, მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან. ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეებს შეუძლიათ შექმნან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა.⁴²

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, „ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს

³⁹სამოქალაქო კოდექსის 208-209-ე მუხლების ონლაინკომენტარი, ველი 1-2 http://civilcode.ge/index.php?title=%E1%83%9B%E1%83%A3%E1%83%AE%E1%83%9A%E1%83%94%E1%83%91%E1%83%98_208-209_%E1%83%A8%E1%83%94%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%95%E1%83%90%E1%83%9A%E1%83%98%E1%83%99 8 ნაწილი 20.06.2019

⁴⁰ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მე-11 მუხლი

⁴¹ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მე-3 მუხლი

⁴² „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მე-12 მუხლი

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და კვიკვიდაცის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.⁴³, ამავე კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა,⁴⁴ მაგალითად როგორც არის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსები და ე.წ. „იტალიური ეზოები“.

„ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა“.⁴⁵

შესაბამისად, თუ ამხანაგობის დაფუძნებისთვის საჭიროა სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულების გაფორმება, ამხანაგობა, სანივთო-სამართლებრივ ურთიერთობებში, როგორცაა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, დაფუძნებულად ითვლება ხელშეკრულების გარეშე. როდესაც ბინას ვყიდულობთ, მრავალბინიან სახლში, რომელსაც ყავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ჩვენც ავტომატურად ვხდებით ამ ამხანაგობის წევრი.

5.1. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე შეიძლება დაფუძნდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა, უფლება-მოვალეობები და ლიკვიდაციის წესი რეგულირდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მიერ მიღებული წესდებით, ამავე დროს, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაზე არ ვრცელდება

⁴³ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, 1-ლი მუხლი

⁴⁴ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მე-4 მუხლი

⁴⁵ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მე-11 მუხლი

აღნიშნული კანონის მოთხოვნები, შესაბამისად უნდა განვასხვაოთ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახეები, ესაა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მრავალბინიან სახლში და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელიც ამ კანონის რეგულირების სფეროში არ ექცევა და მასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს არეგულირებს ამხანაგობის წესდება.

ამდენად, წინამდებარე ნაშრომი ეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებასთან დაკავშირებულ თავისებურებებს მხოლოდ მრავალბინიან სახლში.

6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები

იმისათვის, რომ ნათელი გახდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში საერთო ქონების მართვის თავისებურებანი, პირველ რიგში, უნდა განისაზღვროს თუ ვინ არიან საერთო ქონების მართვაზე პასუხისმგებელი სუბიექტები.

ამხანაგობის წევრი წარმოადგენს ინდივიდუალური ფართის მესაკუთრეს და მისი წილი საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან. ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში.

ხშირია შემთხვევა, როდესაც ბინა ეკუთვნის რამდენიმე მესაკუთრეს საერთო საკუთრების უფლებით, ასეთ დროს, ისინი იღებენ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში თავიანთი წარმომადგენლის დანიშვნის შესახებ. თუ მესაკუთრეები არ დანიშნავენ წარმომადგენელს, წარმომადგენლად ჩაითვლება მესაკუთრეებს შორის უხუცესი მესაკუთრე.⁴⁶

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შექმნისთანავე.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არასრულწლოვან წევრთა ინტერესებს წარმოადგენენ მათი მშობლები, მეურვეები ან მზრუნველები. ნებისმიერი ქმედება არასრულწლოვანთა სახელით ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.⁴⁷

ვინაიდან, საკუთრება განაპირობებს პირის წევრობას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება, ასევე წევრობა წყდება ბინის მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის შემთხვევაში. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი

⁴⁶ „გზამკვლევი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისთვის“, თბილისი 2016 წელი, გვერდი 6

⁴⁷ „გზამკვლევი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისთვის“, თბილისი 2016 წელი, გვერდი 6

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან. შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში, ისევე როგორც, ჩვეულებრივ ამხანაგობაში, წევრი შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირი.

6.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, როგორც აღმასრულებელი ორგანო

მართალია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებით ამხანაგობა ავტომატურად ითვლება დაფუძნებულად, მაგრამ იმისათვის, რომ ამხანაგობა გამოვიდეს მესამე პირებთან და სახელმწიფო ორგანოებთან ურთიერთობაში, აუცილებელია ჰყავდეს თავმჯდომარე, რომელიც წარმოადგენს ამხანაგობას და უძღვება მის საქმიანობას.⁴⁸

შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, იგი წარმოადგენს ერთგვარ აღმასრულებელ ორგანოს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მიხედვით თავმჯდომარედ შეიძლება არჩეული იქნას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი ან მონვეული მმართველი.

თავმჯდომარე აირჩევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით, განსაზღვრული ვადით.

ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელშიც სადარბაზოთა რაოდენობა ორს აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს შეუძლია თითო სადარბაზოში დანიშნოს წარმომადგენელი, რომლის ფუნქციებიც განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებმა არ მიიღეს წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ დანიშნული წარმომადგენელი მოქმედებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კანონისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მითითებების შესაბამისად.

თავმჯდომარე აღრიცხავს და ათვისებს იმ შრომას, რომელიც მესაკუთრემ გასწია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისთვის. ამასთან, თავმჯდომარე ვალდებულია უზრუნველყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

⁴⁸ „ზოგადი განმარტებები და რეკომენდაციები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისთვის საერთო ქონების განვითარების, მართვის და განკარგვის საკითხებთან დაკავშირებით,“ გვერდი 2

წევრთა საერთო ქონების ექსპლუატაციისა და განვითარებისათვის მუშა - მოსამსახურეების დაქირავება და მათთან ხელშეკრულებების დადება.

შესაბამისად, ნათლად იკვეთება თავმჯდომარის, როგორც, ერთ-ერთი უმთავრესი პირის როლი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მართვისას. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია, რომ თავმჯდომარემ მასზე დაკისრებული ვალდებულებები ზედმინწევნით თანმიმდევრობით და კეთილსინდისიერად განახორციელოს, რაც პრაქტიკაში არც თუ ისე ხშირად ხორციელდება რიგი პრობლემების გამო, რაზეც ქვემოთ უფრო ვრცლად ვისაუბრებ.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა სამართლებრივ ურთიერთობებში გამოდის საკუთარი სახელით, თუმცა საპროცესო მონაწილეობას სასამართლოში ახორციელებს თავმჯდომარე ამხანაგობის სახელით. აღნიშნულთან დაკავშირებით საინტერესოა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ერთ-ერთი განჩინება. მოპასუხის წარმომადგენელმა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარემ, გაასაჩივრა სასამართლოს მიერ მიღებული განჩინება უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოთხოვნა და საქმე გადაგზავნა სააპელაციო სასამართლოში, მიუთითა უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებით, რომლის თანახმად წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების განხორციელება, ანუ მოსარჩელის ან მოპასუხის სახელით სასამართლოში თუ სხვა ორგანოში მონაწილეობა სცილდება ამხანაგობის შიდა ურთიერთობას და ამიტომ საჭიროებს მესამე პირთა წინაშე წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების განხორციელებას კანონით დადგენილი მინდობილობის საფუძველზე, ანუ ამხანაგობის თავმჯდომარეს, ამხანაგობის წევრების სასამართლოში წარმოდგენა შეუძლია საერთო საფუძველზე, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით გაცემული მინდობილობის საფუძველზე (სსკ-ის 93-ე, 96-ე, 98-ე მუხლები),⁴⁹ (იხ. სუსგ ას-486-454-2017, 31.01.2018). შესაბამისად, ვინაიდან, თავმჯდომარეს არ ჰქონდა წარმოდგენილი შესაბამისი წესით გაცემული მინდობილობა (სასამართლოს აქტების გასაჩივრების უფლებამოსილებასთან დაკავშირებით), სასამართლომ დაუდგინა ხარვეზი, მხოლოდ კრების ოქმი არ მიიჩნია უფლებამოსილების დამადასტურებელ საკმარის დოკუმენტად⁵⁰, მოპასუხე მხარემ ხარვეზი არ შეავსო, რის გამოც დაუშვებლობის გამო საქმე გადაიგზავნა სააპელაციო სასამართლოში. (თუმცა ამ საქმეზე საბოლოო შედეგი ჯერ-ჯერობით არ დამდგარა).

6.1.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება

⁴⁹ 2018 წლის 31 იანვრის უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება N ას-486-454-2017

⁵⁰ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 28 მარტის განჩინება №2/4305-19

როგორც უკვე აღვნიშნე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები თავად განაგებენ საერთო ქონების მოვლა-პატრონობას, შესაბამისად, მათ თავიანთი უფლებამოსილებების განსახორციელებლად სჭირდებათ მმართველი ორგანო, ეს კი არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება, რომელიც იღებს გადაწყვეტილებას მნიშვნელოვან საკითხებთან დაკავშირებით.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. აღნიშნული წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებს ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ :

- არის ინტერესთა კონფლიქტი;
- საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეული წევრისათვის, მათ შორის, მათთვისაც, ვინც კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიიღო ნებისმიერი მიზეზით.⁵¹

კრებაზე ამხანაგობის წევრები განსაზღვრავენ ისეთი მნიშვნელოვან საკითხებს, როგორცაა: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების წესები; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისების, გაქირავების, იჯარით გაცემის, დაგირავების აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლების სხვა პირებისათვის გადაცემის წესები; სესხის აღებისა და გაცემის წესები და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია გაეცნოს ოქმს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შეუძლია ოქმი გაასაჩივროს სასამართლოში.

როგორც აღვნიშნა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებას უმნიშვნელოვანესი ადგილი უჭირავს, თუმცა პრაქტიკაში ხშირია ხარვეზები, რაც დაკავშირებულია კრების მოწვევასთან, კერძოდ, კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოთ წერილობით. რაც ხშირად არ ხორციელდება, აღნიშნული

⁵¹ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, 28-ე მუხლი

ინვეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმების ბათილობას, ამით მდიდარია სასამართლო პრაქტიკა. ვინაიდან, ამხანაგობა ვერ ადასტურებს, რომ კრება მართლაც მონვეული იყო, ხშირად კრება მოინვევა სატელეფონო ზარით, არაოფიციალურად, ბუნებრივია, ასეთ ჩატარებულ კრებას სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილების მიღება არ შეუძლია, ან თუ მიიღებს და რომელიმე წევრი მას სასამართლოში გაასაჩივრებს და მიუთითებს, რომ კანონით დადგენილი წესით არ ყოფილა მონვეული, ასეთი კრების ოქმი ბათილი იქნება. ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლომ ბათილად ცნო კრების ოქმი ვინაიდან, არ დადასტურდა კანონით დადგენილი წესით კრების მონვევის ფაქტი. (იხ. 2011 წლის 15 დეკემბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმე #2/3521-11).

6.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფუნქციები

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას, თავისი ბუნებიდან გამომდინარე, გააჩნია ფუნქციები, რაც გამონვეულია საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის აუცილებლობით. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის მისი წევრების თავისუფალი ნების გამოვლინების შედეგი. ამხანაგობის წევრობა ელემენტარული საყოფაცხოვრებო და საარსებო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების ობიექტური გარემოებით განპირობებული რეალობაა.⁵² რეალობა კი არის ის, რომ გარდა ბინების ან სხვა სახის ინდივიდუალური საკუთრებისა, მობინადრეებს აქვთ ასევე საერთო მოხმარების ფართები. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებია: საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ვერ დასახვევენ სხვა მიზნებს მათი სუბიექტური მისწრაფებების განსახორციელებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფარგლებში, ან ვერ შეამცირებენ ამხანაგობისათვის დასახულ ამოცანებს, რადგანაც ეს ეწინააღმდეგება თავად ამხანაგობის ბუნებას. ის არ არის დამოუკიდებელი თავისი მიზნების ფორმირებაში და მიზნების განსაზღვრა არ ხდება წევრთა თავისუფალი ნების საფუძველზე.

თავისი ფუნქციების განსახორციელებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია აღრიცხვაზე დადგომა შესაბამისი რაიონის გამგეობაში, რაც ხელს უწყობს ამხანაგობის ურთიერთობას თვითმმართველობის ერთეულებთან.

7. ქონების ცნება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლის თანახმად, ქონება არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შექმნაც

⁵² <http://www.weg.ge/sites/default/files/economic-and-legal-mechanisms-ge.pdf> ნანახია 25.06.2019

შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

147-ე მუხლის თანახმად, ქონება არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. თავის მხრივ კოდექსი, შეიცავს ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დეფინიციებს (148, 149, 152). ქონების ცნება საჭიროებს დაზუსტებას⁵³. მე-7 მუხლის თანახმად, კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი შეიძლება იყოს ქონებრივი ან არაქონებრივი ღირებულების მატერიალური და არამატერიალური სიკეთე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით ბრუნვიდან არ არის ამოღებული. „ობიექტის“ ეს ცნება მჭიდრო კავშირშია 147-ე მუხლით განსაზღვრულ ქონების ცნებასთან, რომელიც მე-7 მუხლში მოცემული ობიექტის შინაარსს აზუსტებს და მას „ქონების“ სახელწოდებით განამტკიცებს. „ობიექტის“ ცნებას არ აქვს დამოუკიდებელი მნიშვნელობა და იგი 147-ე მუხლში მოცემული „ქონების“ ცნების იდენტურია.⁵⁴

ჯერ კიდევ რომის სამართალი (Gaius, Inst II 12–14) განასხვავებდა სხეულებრივ (res corporales) და უსხეულო ნივთებს (res incorporales)⁵⁵. რომაელი იურისტების შეხედულებით, სხეულებრივი ნივთების დამახასიათებელი ნიშანი იყო მათი ბუნებრივი თვისება — ხელშესახებობა, ხოლო უსხეულო ნივთი იყო იდეალური რაღაც, უფლება და ისინი არსებობდნენ სამართლებრივი დებულებების საფუძველზე, მაგალითად, მემკვიდრეობის უფლება და უზუფრუქტი. სამოქალაქო კოდექსი ობიექტებს ორ ჯგუფად ჰყოფს: ნივთებად და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებად.

სამოქალაქო კოდექსის ქონების ცნება მოიცავს არა მხოლოდ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, არამედ მათთან დაკავშირებული უფლებამოვალეობების შექმნას, ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას⁵⁶ და, რომელიც მის მფლობელს განსაზღვრულ მატერიალურ სარგებელს ანიჭებს.

გამომდინარე აქედან, სამოქალაქო კოდექსის გაგებით, ქონება არის ფიზიკური ან იურიდიული პირის ფულადი ღირებულების მქონე მოძრავი ან უძრავი ნივთი, ასევე მოთხოვნა და უფლება და რომელთა ფლობა და განკარგვა არ არის კანონით აკრძალული და არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს. ქონების ცნება უნდა განისაზღვროს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში სამართლის ნორმის თელეოლოგიური ინტერპრეტაციის გზით.⁵⁷

⁵³ თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, გვ.1

⁵⁴ ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011 წელი, გვ. 139; კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009 წელი, გვ. 185

⁵⁵ ზოიძე ბ., სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი 1999 წელი, მუხ. 147, გვ. 15

⁵⁶ ზოიძე ბ., სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი 1999 წელი, მუხ. 147, გვ. 15

⁵⁷ ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011 წელი, გვ. 158-160

7.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საკუთრების ორ სახეს, ესენია ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება.

მრავალბინიან სახლებში განასხვავებენ ინდივიდუალურ საკუთრებასა და საერთო საკუთრებას. ინდივიდუალური საკუთრების თვისება იმაშია, რომ იგი იზოლირებული უნდა იყოს საერთო საკუთრებისგან. ასეთებს კი მიეკუთვნება ბინა და შენობის ის ნაწილი, რომელიც არ გამოიყენება ბინად, მაგრამ თავისი დანიშნულებით და განლაგებით ბინის მესაკუთრის მფლობელობაში⁵⁸ (მაგალითად სარდაფი).

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს მრავალბინიანი სახლისა და მრავალბინიან სახლში ბინის ცნებებს. მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან), ხოლო ბინა მრავალბინიან სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა, ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად, მათ შორის კომერციული მიზნებისთვის. ამდენად, ამ რეჟიმის დადგენა ხდება მაშინ, როდესაც კონკრეტული შენობა იურიდიულად დაყოფილია ცალკეულ ერთეულებად და საერთო საკუთრებად. ამ განსაზღვრებისათვის მნიშვნელოვანია შენობის/ბინის/სათავსის სტრუქტურა, ხოლო ბინა მრავალბინიან სახლში, არის ოთახების გარკვეული ნაკრები, რომელიც შესაძლებელს ხდის საოჯახო მეურნეობის გაძღოლას, ან ფართი, რომლის გამოყენება შესაძლებელია კომერციული მიზნებისთვის⁵⁹.

მკაფიოდ უნდა გავმიჯნოთ ერთმანეთისაგან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრება და საერთო ქონება.

სახლის ცალკეული ბინები წარმოადგენს ამ სახლის არსებით შემადგენელ ნაწილებს და ამდენად, საეჭვოა მათი დამოუკიდებელ საკუთრების ობიექტად გამოყოფა. თვით შენობა წარმოადგენს მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, ამდენად, შენობის ბინებიც მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი იქნება და ამ აზრით მინის საკუთრებაზე იქნება მიბმული, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით კი ის ვერ იქნება დამოუკიდებელი საკუთრების ობიექტი. სხვა მხრივ კი, ეკონომიკური, სოციალურ პოლიტიკური ინტერესებიდან გამომდინარე, ცალკეული ბინები,

⁵⁸ ჩიტოშვილი თ., „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2006 წელი, გვერდი 206

⁵⁹ ზარანდია თ., „სანივთო სამართალი“, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2019 წელი, გვ. 376

რომლებიც შენობაშია, განსაზღვრულ პირთა დამოუკიდებელ საკუთრებას წარმოადგენს. სსკ-ის 150-ე მუხლის თანახმად, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, როგორც წესი, არ შეიძლება იყოს ცალკე საკუთრების უფლების ობიექტი ამ ნივთისგან დამოუკიდებლად. ბინის საკუთრების შემთხვევაში ამ წესისგან განსხვავებული ვითარება გვაქვს, გერმანულ ლიტერატურაში მიუთითებენ იმაზე, რომ ბინაზე და არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების წარმოშობა ხდება სამოქალაქო კოდექსის 93-ე პარაგრაფისგან გადახვევით. ეს მუხლი ამბობს, რომ არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ შეიძლება იყოს დამოუკიდებელი უფლების საგანი.⁶⁰ შესაბამისად, ამხანაგობის წევრს გააჩნია ინდივიდუალური საკუთრება ბინაზე და ასევე საკუთრება საერთო საკუთრების მიწის წილზე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დაზუსტდა ბინის ცნება. კერძოდ, ბინად მიიჩნევა, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა, ისე იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ინდივიდუალური საკუთრება არის, როგორც ბინა და არასაცხოვრებელი ფართობი, ისე მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.), რომლებიც იმყოფება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში.⁶¹

ინდივიდუალური საკუთრება - ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ან/და 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 სათავსოები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.).

7.1.3 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრება

საერთო საკუთრების მარეგულირებელი ნორმები მოქცეულია როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, ასევე სპეციალურ საკანონმდებლო აქტებში. მაგალითად, საქართველოს კანონში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რომელიც არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების

⁶⁰ ჩიტოშვილი თ., „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2006 წელი, გვერდი 207

⁶¹ სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მე-2, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018, გვერდი 199

მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს.⁶²

როგორც უკვე ავლინებენ, მრავალბინიან სახლებში ერთმანეთისგან განასხვავებენ ორი სახის საკუთრებას, ესენია ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება. შესაბამისად, ინდივიდუალური საკუთრების გარდა მესაკუთრეს აქვს აგრეთვე წილი საერთო საკუთრებაში. საერთო საკუთრება არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას. იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება ერთობლივად შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს.⁶³ მრავალბინიანი სახლის ყველა ინდივიდუალური საკუთრების მესაკუთრე, ამავდროულად, საერთო საკუთრების მესაკუთრეს წარმოადგენს.⁶⁴

საერთო საკუთრებაზე საუბრისას, ხშირია საკუთრების დაყოფა წილად და საზიარო საკუთრებად. პირველ შემთხვევაში, იგულისხმება, მაგალითად, ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შესაბამის წილზე მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში, მეორე შემთხვევაში კი, საუბარია საზიარო საკუთრებაზე ინდივიდუალურ ბინისმესაკუთრეთა შორის.⁶⁵ წილადი საკუთრების თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში, რომლის განკარგვაც მას შეუძლია. თანაზიარო საკუთრებისას, თითოეული მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე. აქედან გამომდინარე, მრავალბინიან სახლებში შეიძლება არსებობდეს, საზიარო საკუთრება ბინის მესაკუთრეთა შორის, საერთო წილობრივი საკუთრება მრავალბინიანი სახლების ბინის მესაკუთრეთა შორის, მგზობლებს შორის.⁶⁶

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება - მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის მიხედვით, ხოლო თვით ბინის მესაკუთრეთა წილი საერთო საკუთრებაში

⁶² შოთაძე თ., „საერთო საკუთრებასა და საზიარო უფლებების მარეგულირებელი ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით“, „სამართლის უერთნალო“ #2, 2009 წელი, გვერდი 19

⁶³ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, 2003 წელი, გვერდი 102

⁶⁴ უბერი ნ., „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლებში“, „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #3, 2006 წელი, გვერდი 102

⁶⁵ უბერი ნ., „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლებში“, „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #3, 2006 წელი, გვერდი 102

⁶⁶ უბერი ნ., „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლებში“, „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #3, 2006 წელი, გვერდი 103

განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართობთან.⁶⁷

7.1.4. საკუთრების ცნება და მისი შემზღვევის საფუძველი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მართვის ჭრილში

საკუთრების უფლება ყველაზე მნიშვნელოვანი სანივთო უფლებაა, რადგან მთელი სისავსით მოიცავს ყველა სანივთო უფლებისთვის დამახასიათებელ ნიშნებს.⁶⁸

საკუთრების უფლების ჭრილში, ვხედავთ, რომ სანივთო სამართალი სოციალური ფუნქციის მატარებელია. საკუთრების უფლება ადამიანის კონსტიტუციური უფლებაა, იგი აუცილებელი ატრიბუტია პიროვნების თავისუფლებისა. საქართველოს კანონმდებლობა აღიარებს საკუთრების აბსოლუტურ ხასიათს, კონკურენციის თავისუფლებასა და ხელშეკრულების თავისუფლებასთან ერთად ღირსეულ ადგილს იკავებს სამოქალაქო ბრუნვაში.⁶⁹

სამართლებრივი წესწყობილების მიზანია, უზრუნველყოს საყოველთაოდ აღიარებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა და თითოეული ადამიანის პიროვნების თავისუფალი განვითარების შესაძლებლობა. ადამიანის განვითარება შეუძლებელია, თუ ადამიანს არა აქვს განვითარების სივრცე და თავისუფალი განკარგვის საგნები: საკუთრება სხვა არაფერია, გარდა პირის საგნებთან დაკავშირებული თავისუფლებისა.⁷⁰

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი იცავს ადამიანის თავისუფლებასა და საკუთრებას, მათ შორის, კერძო საკუთრებას, როგორც ადამიანის ძირითად უფლებას.⁷¹

კონსტიტუციის გაგებით, საკუთრება არის არა მხოლოდ საკუთრება კერძოსამართლებრივი თვალსაზრისით, არამედ ყველა ქონებრივი უფლება.

რომის სამართალი არ განამტკიცებდა საკუთრების ცნების დეფინიციას. *dominium* ან *proprietas* აღნიშნავდა მხოლოდ ნივთზე ბატონობის უფლებას. პირველად მცდელობა ცნების დეფინიციისა შუა საუკუნეებში იყო და აქედან მოყოლებული საკუთრების პოზიტიურ და ნეგატიურ მხარეებზე მიუთითებდნენ. 170-ე მუხლის 1-ლი პუნქტიც

⁶⁷ უბერი ნ., „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლებში“, „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #3, 2006 წელი, გვ. 103

⁶⁸ გვიშიანი გ., „მფლობელობისა და საკუთრების უფლების ადგილი სანივთო სამართალში“, ყურნალი „სამართალი, #1-2, 1998 წელი, გვ.39

⁶⁹ ზოიძე ბ., „სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია“, ადამიანი და კონსტიტუცია #2, 1997 წელი, გვ. 26-27

⁷⁰ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი 2003, გვ. 82.

⁷¹ ჭანტურია ლ., შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2000, გვ. 72

საკუთრების ცნების დეფინიციის ასეთ მცდელობებს ასახავს: „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიკრულებო შეზღვევის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი...“ საკუთრების ცნების შინაარსი სწორედ პოზიტიური („თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით)“) და ნეგატიური უფლებამოსილებებით განისაზღვრება („არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა“).⁷²

საკუთრება თავის თავში სამ კომპონენტს მოიცავს: ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას.

„ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.“⁷³

მართალია, საკუთრების უფლება წარმოადგენს ნივთზე ყოვლისმომცველ, აბსოლუტურ, უშუალო უფლებას. ნივთებზე უშუალო უფლება ნიშნავს, რომ ის უფლებამოსილ პირს უშუალოდ ეკუთვნის და მას ნივთზე უშუალო ზემოქმედების განხორციელება შეუძლია ისე, რომ მანამდე სხვა პირებს არ დაეკითხოს უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ⁷⁴, თუმცა, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისთვის, ზოგჯერ მისი შეზღუდვა აუცილებელიცაა, მაგალითად, როდესაც საქმე ეხება საკუთრებას მრავალბინიან სახლში. როგორც, პროფესორი ბესარიონ ზოიძე აღნიშნავს, საკუთრების ობიექტის გასხვისება შეუზღუდავი შეიძლება იყოს, როდესაც მესაკუთრე ხართ სახლისა, თუმცა ბინის მესაკუთრეს მართებს უფრო შეზღუდულად გასხვისოს ბინა. მაგალითად, როდესაც ვცხოვრობთ მრავალბინიან სახლში, რამდენად მისაღები იქნება, რომ ჩვენი ბინა მივყიდოთ იმ პიროვნებას, რომელიც მიუღებელია ბინის მესაკუთრეთა უმრავლესობისთვის. შეზღუდვის მიზანი ცალსახაა, „საკუთრების თავისუფლება აუცილებელი შეზღუდვის გარეშე კონფლიქტებს, ქაოსს იწვევს, მისი ზომიერი შეზღუდვა კი მშვიდობას ამყარებს ბინის მესაკუთრეთა შორის, ბრუნვის მონაწილეთა შორის.“⁷⁵

⁷²ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი 2001, გვ. 59

⁷³ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმი, პარიზი, 1952 წლის 20 მარტი, მუხლი 1

⁷⁴ მანფრედ ვოლფი, სამართლის საფუძვლები, სანივთო სამართალი, „სანივთო სამართალი, როგორც ნივთზე უშუალო უფლების სამართალი“, 29-ე გადამუშავებული გამოცემა, თბილისი, 2016 წელი, გვ. 1

⁷⁵ ზოიძე ბ., „სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია“, ადამიანი და კონსტიტუცია #2, 1997 წელი, გვერდი 29

დროთა განმავლობაში, საკუთრების ცნება უცვლელი რჩება, თუმცა ცვლილება შედის მის შინაარსში, კერძოდ, საკუთრება აღარ განიხილება, როგორც ნივთზე შეუზღუდავი ბატონობა, საკუთრების შინაარსში შევიდა მესაკუთრის მოვალეობა, კერძოდ, მოვალეობა საზოგადოების წინაშე, რომ კეთილსინდისიერად განკარგოს საკუთრება, ისე, რომ სხვას არ მიაღვეს ზიანი.⁷⁶

აქვე ხაზი უნდა გაესვას იმას, რომ საკუთრების თავისუფლება პრინციპია და მისი შეზღუდვა აუცილებელი გამონაკლისი, თანაც, კანონით განსაზღვრული. ეს აუცილებლობა სოციალურმა წესრიგმა, ინტერესებმა გამოიწვია.⁷⁷ საკუთრების უფლების აბსოლუტური ხასიათი შეიძლება შეიზღუდოს მხოლოდ იმ მიზნით, რომ დამყარდეს სამოქალაქო წესრიგი და მშვიდობა ბრუნვის მონაწილეთა შორის.⁷⁸

გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში დამკვიდრდა საკუთრების, როგორც სამართლებრივი ურთიერთობის გაგებაც, ვინაიდან, საკუთრება მოიცავს არა მხოლოდ მესაკუთრის უფლებას, არამედ მისი მოვალეობაცაა სხვათა მიმართ.⁷⁹ ეს პრინციპი განსაკუთრებით ვლინდება მრავალბინიან სახლებში, როდესაც მრავალ მესაკუთრეს უწევს თანაცხოვრება.

სამეზობლო სამართლის სფერო ბინის საკუთრებაზეც ვრცელდება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძველი რედაქციით, კერძოდ, 219-ე მუხლი ითვალისწინებდა ბინის გასხვისების ვალდებულებას, ამას მაშინ ჰქონდა ადგილი, როდესაც ბინის მესაკუთრე უხეშად არღვევდა თავის ვალდებულებას სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე. მაგალითად, როდესაც საერთო საკუთრების ობიექტის, სარემონტოდ საჭირო იყო მესაკუთრის ბინაში შესვლა, ის კი ამის უფლებას არ იძლეოდა, ასეთ შემთხვევაში, თუკი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ მესაკუთრე კვლავ უხეშად არღვევდა თავის მოვალეობას, საერთო კრება უფლებამოსილი იყო ხმის უფლების მქონე წევრთა ორი მესამედით დაეკისრებინა მისთვის ბინის გასხვისება,⁸⁰ თუმცა აღნიშნული ნორმები „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონში აღარ არის გასაზღვრული. მაგრამ, ფიქრობ, პრაქტიკაში მისი დანერგვა საჭიროა, ვინაიდან, როდესაც საქმე ეხება მრავალბინიან სახლში ცხოვრებას, საკუთრება უფრო მავალდებულებელი ხასიათის უნდა იყოს. პირს მოეთხოვება სამეზობლო საჭიროებისთვის დათმოს მისი კერძო საკუთრება. გერმანიის სამოქალაქო კანონმდებლობა ამხანაგობას ამ უფლებას აძლევს იმ შემთხვევაშიც, როდესაც

⁷⁶ მიქაბერიძე რ., „უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემატიკა ქართულ კანონმდებლობაში“, „მართლმსაჯულება და კანონი“ #1, 2013 წელი, გვ. 106

⁷⁷ ზოიძე ბ., „სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია“, ადამიანი და კონსტიტუცია #2, 1997 წელი, გვერდი 29

⁷⁸ ზოიძე ბ., „სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია“, ადამიანი და კონსტიტუცია #2, 1997 წელი, გვ. 30

⁷⁹ ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2001, გვ. 57

⁸⁰ თამარ ჩიტოშვილი თ., „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2006 წელი, გვ. 210

მესაკუთრე არ იხდის სახლის მოვლა-პატრონობისთვის მასზე შეხვედრილ თანხებს. ამგვარად, საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა, მისი განვითარება უმთავრესია და კერძო საკუთრებაც კი შეიძლება შეიზღუდოს ამ სიკეთისთვის. ერთ სამართლებრივ დაცულ სიკეთეს წარმოადგენს პირის საკუთრების უფლება ხოლო მეორე მხარეს დგას საერთო ქონების დაცვის ინტერესები, ასეთ შემთხვევაში უპირატესობა ამ უკანასკნელს უნდა მიენიჭოს.

გერმანიის ბინის კანონისთვის ასევე ნაცნობია ნორმა, რომლის მიხედვითაც, თუკი ბინის გარკვეულ პიროვნებაზე მიყიდვით შეიღახება ბინის სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები, ამხანაგობას უფლება აქვს უარი უთხრას მესაკუთრეს ასეთ გასხვისებაზე.⁸¹ ერთი შეხედვით, ამით ილახება საკუთრების თავისუფლება, თუმცა ცხოვრებისეული მაგალითით წარმოიდგინეთ, როდესაც თქვენი მეზობელი ბინას ყიდის თქვენს მოსისხლე მტერზე რამდენად გარანტირებული იქნება ამ შემთხვევაში სამეზობლო მშვიდობა. ცხადია, შეიქმნება მისი დარღვევის საშიშროება.

ბინის მესაკუთრეს ევალება იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება, რომ ამით არ შეიღახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიაღვეთ მათ ზიანი. ანუ მას ეკისრება ვალდებულება ითმინოს ისეთი ზემოქმედება, რაც სამეზობლო სამართლით მიღებულია. მესაკუთრე ასევე ვალდებულია, ნება დართოს უფლებამოსილ პირებს შევიდნენ მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილებში და გამოიყენონ ისინი, როცა ეს აუცილებელია საერთო საკუთრების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად. სამაგიეროდ ამ დროს წარმოშობილი ზიანი უნდა აუნაზღაურდეს ბინის მესაკუთრეს.

8. უპირატესი შესყიდვის უფლება, როგორც საერთო ქონების დაცვის გარანტია

საკუთრების უფლების წარმოშობის ყველაზე გავრცელებული საფუძველი ნასყიდობაა, რომელიც წარმოადგენს ერთ-ერთ უძველეს ხელშეკრულებას. მისგან განსხვავებით, უპირატესი შესყიდვის უფლება კანონისმიერ უფლებას წარმოადგენს⁸², რაც იმას გულისხმობს, რომ პირთა გარკვეულ კატეგორიას სხვებთან შედარებით გააჩნიათ კანონით მინიჭებული უპირატესი უფლება შეიძინონ უძრავი ქონება. ქონების გასხვისების შემთხვევაში, მესაკუთრე ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს უფლებამოსილ პირს ამ ქონების გასხვისების შესახებ და ასევე უნდა აცნობოს ხელშეკრულების შინაარსიც, ე.ი. რა პირობებით აპირებს იგი ქონების გასხვისებას.

⁸¹ ჩიტოშვილი თ., „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2006 წელი, გვ. 211

⁸² ჩიტოშვილი თ., „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2006 წელი, გვ. 85

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 517-ე მუხლის თანახმად: „უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს შეუძლია ამ უფლების განხორციელება მხოლოდ ვალდებული პირის მიერ დადგენილ ვადაში.“

თუკი უფლებამოსილი პირი გადაწყვეტს ნივთის შეძენას, იგი შეატყობინებს გამყიდველს და მათ შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, იმ პირობით, რომელიც ვალდებულმა პირმა მესამე პირს შესთავაზა. თუკი უფლებამოსილი პირი არ მოინონებს ამ პირობებს, მას არ აქვს უფლება დაიწყოს „ვაჭრობა“⁸³. ასეთ შემთხვევაში ვალდებულ პირს შეუძლია ნივთი მესამე პირს მიყიდოს. ამდენად, უპირატესი შესყიდვის უფლება არ ნიშნავს შეღავათიან პირობებში შესყიდვას. ერთადერთი შეღავათი თვით უპირატესი შესყიდვაა.⁸⁴

უპირატესი შესყიდვის უფლებით სარგებლობს თანამესაკუთრე, როდესაც ხდება ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ წილის გასხვისება. თანამესაკუთრის მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებაზე უარი ასევე უნდა გაფორმდეს სანოტარო წესით. ამ უფლების გამოყენებაზე უარის თქმის შემთხვევაში წილის გასხვისება უკვე მოხდება მესამე პირზე, თუ ვინ იქნება მესამე პირი, ანუ ვინ გახდება ამ წილის მესაკუთრე შესაძლებელია საჭირო იყოს სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობა. აღნიშნული თანხმობის მიღების აუცილებლობა უნდა განისაზღვროს კონკრეტულ შემთხვევაში, გარკვეული გარემოებების გათვალისწინებით, კერძოდ, კონფლიქტური და არასასურველი სუბიექტური დამოკიდებულება ბინის დანარჩენ თანამესაკუთრებს და მესამე პირს (ახალ შემძენს) შორის.

უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე საუბრისას, აუცილებელია თვით იმ ურთიერთობის ხასიათი, რომელიც მხარეთა შორის არსებობს. ამ ურთიერთობაში ერთ-ერთი მთავარი მომენტია უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე პრეტენზიის მქონე პირის ინტერესი ნივთისადმი.⁸⁵ ეს ინტერესი კი ობიექტური ინტერესია, რომელიც აფუძნებს ამ უფლებას. თვით უფლების რეალიზაცია კი სუბიექტური ინტერესით ხდება.

უპირატესი შესყიდვის უფლება გარკვეულწილად ზღუდავს სახელშეკრულებო თავისუფლებას, თუმცა ეს შეზღუდვები სრულიად სამართლიანია, განსაკუთრებით, ქონების საერთო საკუთრების შემთხვევაში.

⁸³ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, „უპირატესი შესყიდვის უფლება“ გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ.106

⁸⁴ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, „უპირატესი შესყიდვის უფლება“ გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ. 106

⁸⁵ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, „უპირატესი შესყიდვის უფლება“ გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, გვ. 106

მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებობს ინდივიდუალური საკუთრებაში არსებული ფართი როგორც საცხოვრებელი, ისე არასაცხოვრებელი, მაგალითად ავტოსადგომი, ასევე არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და იგი ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა, უმეტესად წილის განსაზღვრით ან მის გარეშე. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში ინდივიდუალური საკუთრების ბინის გასხვისების დროს, ბინის შემძენი საკუთრების უფლებას იძენს აგრეთვე საერთო საკუთრების ფართზეც. შესაბამისად, ბუნებრივია, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით ნათლად ჩანს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანები, რაც მოიცავს საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობას, ექსპლუატაციას და განვითარებას, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეულმა წევრმა პირველ რიგში სწორედ აღნიშნული ამოცანის შესრულება უნდა დაისახოს მიზნად. ამხანაგობის თითოეული წევრი უფროსილდება საერთო სარგებლობის ფართს, თუმცა დანარჩენი წევრებისგანაც იგივეს მოელის და საბოლოო ჯამში, ყველას ერთი მიზანი გააჩნია - საერთო სარგებლობის ფართით თავისუფლად და კეთილსინდისიერად სარგებლობა. ამიტომ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეულ წევრს უპირატესი შესყიდვის უფლება უნდა მიენიჭოს. ვინაიდან, როდესაც რომელიმე მესაკუთრე განიზრახავს ბინის გასხვისებას, იგი ასევე ასხვისებს მის წილს საერთო საკუთრებაში, და აგრეთვე, შესაძლოა, სხვა ინდივიდუალურ საკუთრებასაც (მაგალითად სარდაფს), ამხანაგობის დანარჩენი წევრების ინდივიდუალური ქონება განთავსებულია ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და ამ ქონების ბედი ეხება ამხანაგობის ინტერესებს. ამიტომ, ასეთ შემთხვევაში მან პირველ რიგში, ამის შესახებ უნდა აცნობოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს, ვინაიდან იგი ასხვისებს ასევე თავის წილს საერთო საკუთრებაში, და თითოეულ წევრს, როგორც თანამესაკუთრეს აქვს უპირატესი შესყიდვის უფლება. გარდა ამისა, საერთო ქონების თანასაკუთრება უნდა ანიჭებდეს ამხანაგობის თითოეულ წევრს აღნიშნულ პრივილეგიას, ვინაიდან, ერთ-ერთი წევრის ცვლილებამ უარყოფითი გავლენა არ უნდა მოახდინოს საერთო ქონების მართვაზე. თუ რამდენიმე თანამესაკუთრემ მოინდომა ბინის შეძენა, ასეთ შემთხვევაში გადანყვევტილებას გამყიდველი მიიღებს.

თუ მესაკუთრის მიერ ქონების გასხვისება მოხდა ისე, რომ დაიღვა უფლებამოსილი პირის უპირატესი შესყიდვის უფლება, მაშინ ამ უკანასკნელის მოთხოვნის საფუძველზე დადგება მესაკუთრის მიერ მესამე პირთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საკითხი. თუმცა, სასამართლო პრაქტიკაში დამდგარა უპირატესი შესყიდვის უფლების დარღვევასთან დაკავშირებით გარიგების ბათილობის საკითხი. უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკიდან ჩანს, რომ ასეთი დარღვევა არ იწვევს გარიგების ბათილობას, კერძოდ, ერთ-ერთ განჩინებაში ითქვა, რომ... „ამ უფლების დარღვევა არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს, რადგან გარიგების ასეთი საფუძველით ბათილობას მოქმედი კანონმდებლობა არ

ითვალისწინებს. ასეთ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსის 989-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეს შეუძლია მოსთხოვოს მისი უფლების დამრღვევს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება თუ ასეთს ადგილი ჰქონდა (იხ. 2001 წლის 08 ივნისის N35.312-01 განჩინება).⁸⁶

9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის სარგებლობაში არსებული ქონების გამოთხოვის სამართლებრივი საფუძველი, როგორც საერთო ქონების მართვა

საბჭოთა რეალობის დროს არც ბინები და არც დამხმარე სათავსოები არ წარმოადგენდნენ კერძო საკუთრებას. დღეისათვის მოსახლეობის დიდმა ნაწილმა პრივატიზება განახორციელა მხოლოდ მათ მფლობელობაში არსებულ ბინებზე. პრობლემურ საკითხად რჩება (საერთო საკუთრების) სარდაფების, სხვენების და სხვა დამხმარე სათავსოების დასაკუთრება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კანონმდებელმა დამხმარე სათავსოების დასაკუთრების განსხვავებული, გამარტივებული რეჟიმი დაადგინა. კერძოდ, მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსოებზე (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმი, რომლითაც სათავსოს დასაკუთრებას მხარს დაუჭერს ამხანაგობის წევრთა 2/3, ასევე აზომვითი ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსოს ადგილმდებარეობის დადგენა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, შესაძლებელია ასევე წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი ისეთი ობიექტების განკარგვა, როგორებიცაა: კიბის უჯრედები და კიბეები; ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები; საერთო სარგებლობის დერეფნები; ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები; მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან საერთო საკუთრების გამოთხოვის საფუძველებისა და ამ საკითხზე ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების თაობაზე (უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 03 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე №ას-1098-1029-2012). მოცემულ საქმეზე დადგენილი იყო დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოპასუხე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრია და 1996

⁸⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავლერების საქმეებზე, 2001 წელი აგვისტო, გვერდი 902-903

წლიდან ინდივიდუალურად ფლობს ამხანაგობის კუთვნილ არასაცხოვრებელ ფართს სარდატთან ერთად. ამხანაგობის თავმჯდომარემ სარჩელი აღძრა ამხანაგობის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის 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 იძენს⁸⁷. ვინაიდან, მოცემულ საქმეზე არ არსებობდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების გადაწყვეტილება სადავო ფართზე მოპასუხის მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თავმჯდომარის სარჩელი უსაფუძვლო იყო.

10. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებული პრობლემები და ადგილობრივი თვითმმართველობის როლი

⁸⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 03 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე №ას-1098-1029-2012

ამხანაგობის ნებისმიერ წევრს შეუძლია ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით. ამავე დროს, იგი ვალდებულია, განურჩევლად მისი ბინის მდებარეობისა, თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები.⁸⁸ ამ ნორმით უნდა მოხდეს სარგებლობა, როდესაც ამხანაგობის წევრებს შორის წარმოიშობა დავა, მაგალითად, როდესაც პირველ სართულზე მაცხოვრებელი მესაკუთრენი ცდილობენ, თავი აარიდონ სახურავის შეკეთების ხარჯებს, ხოლო ბოლო სართულზე მაცხოვრებელნი – სარდაფის დეზინფიცირების ხარჯებს. თუმცა კანონმდებელი აქვე იძლევა იმის საშუალებას, რომ ხარჯების განაწილების სხვაგვარი წესი იქნას დადგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით და გაიმიჯნოს სხვადასხვა ხარჯების ანაზღაურების წესი. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრი ვალდებული არაა, მონაწილეობა მიიღოს ყველა სახის ხარჯებში; კანონი გვიცავს იმ არააუცილებელი ხარჯების განწევსაგან, რაც არამიზნობრივად მიგვაჩნია. მესაკუთრეს, რომელსაც ხმა არ მიუცია კონკრეტული ღონისძიებებისათვის, არ ეკისრება მათი დაფინანსების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება, თუმცა, ასევე არ აქვს ამ ღონისძიებებიდან გამომდინარე სიკეთით სარგებლობის უფლება,⁸⁹ (თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით სხვა რამ არ არის დადგენილი).

მაგალითად: თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების დღის წესრიგში დადგება საკითხი ეზოში საცურაო აუზის აშენების შესახებ, თქვენ შეგიძლიათ ხმა არ მისცეთ აღნიშნულ საკითხს და თუ ეს საკითხი ხმათა უმრავლესობით მაინც დადებითად გადაწყდება, არც ხარჯებს გასწევთ, და შესაბამისად, არც ისარგებლებთ აღნიშნული აუზით).

როგორც წესი, კანონის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები (საკრებულო, გამგეობა) ვალდებული არიან ხელი შეუწყონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფუნქციონირებას, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდამჭერი პროგრამების შემუშავების გზით. ამ მიზნით, თვითმმართველი ერთეული ვალდებულია განსაზღვრული ოდენობის თანხა გაითვალისწინოს თავის ბიუჯეტში. კერძოდ, მან შეიძლება, თანადაფინანსების წესით, დააფინანსოს სხვადასხვა სახის დამხმარე პროექტები, ისეთები, როგორებიცაა, მაგალითად, ლიფტის შეკეთება, შიდა წყალკანალიზაციის გაყვანილობის შეკეთება, სახურავის წყალსაწრეტი მილების შეკეთება, სადარბაზოს კარების დამზადება და მონტაჟი, სადარბაზოებში სენსორული განათების დაყენება და სხვა⁹⁰.

⁸⁸ იხილეთ: ზარანდია თ., „სანივთო სამართალი“ მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2019 წელი, გვ. 384

⁸⁹ იხილეთ: ზარანდია თ., „სანივთო სამართალი“ მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2019 წელი, გვ. 379

⁹⁰ <http://civilin.org/pdf/p53.pdf> ნანახია 28.06.2019

აღნიშნულმა კანონმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობასთან დაკავშირებული ბევრი პრობლემა დაარეგულირა. თუმცა, ამავე დროს ერთი რეალური პრობლემა გამოიკვეთა. კერძოდ, აღმოჩნდა, რომ ჩვენი ქვეყნის მოქალაქეები, მძიმე სოციალური ფონის გათვალისწინებით, დამოუკიდებლად ვერ ახერხებდნენ ამხანაგობების საერთო ქონების მოვლა-პატრონობას. მათ ამისთვის საკმარისი ფინანსური საშუალება არ გააჩნდათ. ეს პროცესი, სამწუხაროდ დღემდე გრძელდება.⁹¹ შესაბამისად, მოქალაქეები საკუთარი ძალებით ვერ ახერხებენ კორპუსებში ლიფტების შეცვლას, ეზოების კეთილმოწყობას, სათამაშო მოედნების მოწყობას და ა.შ. ზემოთ ჩამოთვლილი მიზეზების გამო, „საქართველოს ქალაქებსა და მუნიციპალიტეტებში ხელისუფლებამ გადაწყვიტა, რომ თანამონაწილეობის პრინციპებზე დაყრდნობით, ხელი შეეწყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინსტიტუტის განვითარებისათვის და 2008 წლიდან ადგილობრივ ბიუჯეტებში გაჩნდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამები“.⁹² მართალია, ამ პროგრამების დაფინანსება დღემდე გრძელდება და ბიუჯეტებიც მზარდია.

ადგილობრივმა თვითმმართველობებმა, 2008-2009 წლებიდან დაიწყეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის“ საბიუჯეტო პროგრამების დაფინანსება. ამ პროგრამების ამოქმედების საფუძველს მოქალაქეთა მიმართულები და მათი პრობლემების ანალიზი წარმოადგენდა. საწყის ეტაპზე, პროგრამით დასაფინანსებელი ღონისძიებების შინაარსი ძირითადად სახურავების, სარდაფების კომუნიკაციების, ლიფტების შეკეთებით შემოიფარგლებოდა. თუმცა, წლების მანძილზე ეს ჩამონათვალი გაიზარდა. თუმცა, ის მთავარი პრინციპი, რომელიც ამხანაგობების ხელშეწყობას თანადაფინანსების გზით ითვალისწინებს დღემდე უმრავლეს მიმართულებაში შენარჩუნებულია.⁹³ ეს მისასაღმებელიცაა, რადგანაც ამ დროს იკვეთება პასუხისმგებლობის გადანაწილება და გაზიარება თვითმმართველობასა და მოქალაქეებს შორის საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებული პრობლემების მოგვარებაში მოქალაქეთა დახმარება, თანადაფინანსების პრინციპების გამოყენებით მათი საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება, სამოქალაქო საზოგადოების განვითარებისთვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა და ამხანაგობების ინსტიტუტის გაძლიერება.

11. უფლების ბოროტად გამოყენება სამოქალაქო სამართალში

⁹¹ <http://civilin.org/pdf/p53.pdf>ნანახია 28.06.2019

⁹² <http://civilin.org/pdf/p53.pdf>ნანახია 28.06.2019

⁹³ <http://civilin.org/pdf/p53.pdf>ნანახია 28.06.2019

სამოქალაქო უფლება ბრუნვის მონაწილეებს განსაკუთრებულ პრივილეგიებს ანიჭებს, ეს ერთგვარი სამართლებრივი სიკეთეა, რომლითაც ამა თუ იმ ურთიერთობის მონაწილე სარგებლობს, თუმცა იგი არ უნდა იქცეს სხვისი უფლების შეზღუდვის საშუალებად. საინის შეხედულების, რომ საკუთრების უფლება ეს არის პირთა შეუზღუდავი და ექსკლუზიური ბატონობა ნივთებზე, იდეა ისაა, რომ ყველა ადამიანს აქვს ნივთებზე ბატონობის უფლება, ხოლო საკუთრების შინაარსი არის ის, რომ ნივთებზე ეს ბატონობა შეუზღუდავი და ექსკლუზიურია. კერძო საკუთრების ინსტიტუტის პრაქტიკაში ამოქმედებისა და საზოგადოებრივ-ეკონომიკური განვითარების კვალდაკვალ შეიცვალა მისი შინაარსი, კერძოდ, საკუთრება აღარ განიხილებოდა, როგორც ნივთებზე შეუზღუდავი ბატონობა, როგორც მესაკუთრის შეუზღუდავი უფლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი განამტკიცებს სწორედ უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობას სამოქალაქო კანონმდებლობაში, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვით თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლის ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრების ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.⁹⁴ იმის შესაბამისად, რომ საკუთრება მოიცავს არა მხოლოდ მესაკუთრის უფლებას, არამედ მის მოვალეობასაც სხვათა მიმართ, გერმანულ სამოქალაქო სამართლის მეცნიერებაში დამკვიდრდა საკუთრების, როგორც სამართლებრივი ურთიერთობის გაგებაც.

სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მართოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას“. დაუშვებელია უფლება ზიანის მიყენების იარაღად იქცეს და მასში სამართლებრივი სიკეთის ადგილი ბოროტებამ დაიკავოს., უფლების ასეთმა გამოყენებამ შეიძლება თავდაყირა დააყენოს სამართლებრივი ფასეულობანი⁹⁵. უფლების ბოროტად გამოყენება მხოლოდ მაშინ გვეჩვენება, როცა აშკარად და ნათლად იქნება გამოკვეთილი, რომ სულაც არაა მისი გამოყენების აუცილებლობა და ხორციელდება ვინმეზე ზიანის მიყენების მიზნით. 115-ე მუხლის შინაარსი კიდევ უფრო ნათელი ხდება 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან, რომელიც სპეციალურად საკუთრების ბოროტად გამოყენებას ეხება. საკუთრება მესაკუთრეს

⁹⁴ მიქაბერიძე რ., „უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემემატიკა ქართულ კანონმდებლობაში“, „მართლმსაჯულება და კანონი“ #1, 2013 წელი, გვ. 107

⁹⁵ ზოიძე ბ., „საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება“, „ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი 2003 წელი, გვ.108

კიდევ ავალდებულებს⁹⁶ მესაკუთრის და არამესაკუთრის ინტერესების დაპირისპირებისას, მესაკუთრის ინტერესი ავტომატურად კი არ ფარავს ყველა სხვა ინტერესს, არამედ მას მხოლოდ მაშინ ენიჭება უპირატესობა, თუკი იგი გადაწონის არამესაკუთრის ინტერესებს. ამ შემთხვევაში ინტერესი ხდება უფლების წყარო, კერძოდ, კონკრეტულ ვითარებაში სამართლებრივად პრიორიტეტული ინტერესი. ამდენად, საკუთრება შებოჭილია არამესაკუთრის ინტერესებითაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით, სამართლებრივი ურთიერთობის მოაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. უფლება მთავრდება იქ, სადაც იწყება მისი ბოროტად გამოყენება. უფლების ბოროტად გამოყენება (შიკანა) იწყება იქ, სადაც უფლება იქცევა ზიანის მიყენების იარაღად, დელიქტის ჩადენის საშუალებად.

11.1. უფლების ბოროტად გამოყენება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში ინდივიდუალურ და საერთო სარგებელობაში არსებული ქონების მართვა-განკარგვის დროს

უფლებები განსაზღვრული და განმტკიცებულია სახელმწიფო კანონით და საზოგადოებრივ ურთიერთობაში დამკვიდრებული მორალით. სამართლებრივი თვალსაზრისით, უფლებების არსებობა გულისხმობს, რომ ვიღაცას ამ უფლებების შესაბამისი ვალდებულება აკისრია. მეორე მხარე ვალდებულია შეასრულოს გარკვეული ქმედება იმისთვის, რომ ჩვენი უფლებები იქნეს დაცული და განხორციელებული, პრაქტიკაში პრობლემას ქმნის არა ის, რომ პირს გააჩნია უფლება, არამედ ის, რომ შესაძლოა მას ჰქონდეს ერთდროულად რამდენიმე უფლება. უფლებათა დაპირისპირების დროს რომელია მათ შორის უპირატესი უფლება და რომელი მათგანი გაიმარჯვებს უფლებათა კონკურენციაში განისაზღვრება ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კონკრეტული ვითარებიდან გამომდინარე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ეს უკანასკნელი წესი პრაქტიკაში უკავშირდება

⁹⁶ ზოიძე ბ., „საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება“, „ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი 2003 წელი, გვ.109

წვერისათვის საერთო ქონების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასაც, ვინაიდან, ამით საერთო ქონების ბედი მნიშვნელოვნად იცვლება.

როგორც აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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, სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის მიხედვით, მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს.

კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. მისი ძირითადი ფუნქცია სამართლიანი შედეგის დადგომა და ამავდროულად, უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტა, რომ აღნიშნული ნორმა (მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი) დეკლარაციული ხასიათის არ არის და ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის დარღვევა ზოგადად დამრღვევისთვის ვალდებულების დაკისრების მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს⁹⁷ (იხ. უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება Nას-221-213-2012).

სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლი ადგენს, რომ „დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“. ამგვარად, უფლების ბოროტად გამოყენების ნორმით მონესრიგებული შემადგენლობა მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული კეთილსინდისიერების პრინციპის დაკონკრეტებაა, რომელიც კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს ავალდებულებს, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი როგორც უფლებები, ისე მოვალეობები.

უფლების ბოროტად გამოყენების მარეგულირებელი ნორმის ძირითად პრინციპს წარმოადგენს ის, რომ სამოქალაქო სამართლის ერთი სუბიექტის მიერ უფლების განხორციელებამ არ უნდა ხელყოს მეორე სუბიექტის უფლებები და კანონიერი

⁹⁷ უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება Nას-221-213-2012

ინტერესები. სამოქალაქო უფლებათა გამოყენება უნდა ხდებოდეს კეთილსინდისიერად. სამოქალაქო კოდექსი დაუშვებლად მიიჩნევს უფლების გამოყენებას მარტოდენ იმ მიზნით, რომ სხვას მიაღგეს ზიანი. ამ შეთხვევაში, გამოკვეთილი უნდა იყოს ზიანის მიმყენებლის კანონიერი ინტერესი და უფლების გამოყენება მიზნად არ უნდა ისახავდეს სხვისთვის მხოლოდ ზიანის მიყენებას. პირის მიერ უფლებათა განხორციელებისას აუცილებლად უნდა იქნეს დაცული კეთილსინდისიერება და მართლზომიერება. ამასთან, პირის მიერ მესაკუთრის უფლებების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა არა მარტო კანონმდებლობითაა აკრძალული, არამედ, მესაკუთრის ზნეობრივი მოვალეობაცაა. უფლების ბოროტად გამოყენებას უთანაბრდება ის მდგომარეობაც, როდესაც პირი უფლებას არ იყენებს მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას, როცა მისი უმოქმედობა მიზნად არ ისახავს უფლების განხორციელებისათვის აუცილებლობით ნაკარნახევი ინტერესის დაცვას⁹⁸ (იხ. უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება #ას-336-321-2015).

ამ კუთხით საინტერესოა ისეთი შემთხვევა, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ განხორციელებული ქმედება/უმოქმედობა (კრებაზე დაფიქსირებული უარი გარკვეული სამუშაოების ჩატარებაზე), რომლის შედეგადაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ვერ მოახდენს საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეკონსტრუქციის, გამაგრების და ა.შ. სამუშაოების ჩატარებას და, როდესაც კორპუსს ნამდვილად ესაჭიროება რეკონსტრუქცია, ასეთ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ქმედება არის ხელშეშლა და მისი საკუთრების უფლებით ბოროტად სარგებლობა⁹⁹ (იხ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება #2/14880-15).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების სოციალური დატვირთვის გათვალისწინებით, „მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისაგან, არამედ ვალდებულიცაა, რომ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზნებისათვის გამოიყენოს. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ ის იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა¹⁰⁰. (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის #2/1-370 გადაწყვეტილება)

⁹⁸ უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება #ას-336-321-2015

⁹⁹ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება #2/14880-15

¹⁰⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის # 2/1-370 გადაწყვეტილება

თანასაკუთრებაში არსებული საგნის მართვასა და სარგებლობაზე თანამესაკუთრის თანხმობის არსებობა-არარსებობის ფაქტი იმთავითვე მიუთითებს, რომ ეს არის მისი უფლება, რომელსაც გამოიყენებს შეხედულებისამებრ და საკუთარი ინტერესებიდან გამომდინარე. თანამესაკუთრეს კანონი არ ავალდებულებს განახორციელოს ან თანხმობა მისცეს სხვას ანარმოს გარკვეული ჩარევები მის უძრავ ქონებაზე, მაგრამ არსებობს შემთხვევები, როდესაც ზიანი არა მხოლოდ მას ადგება, არამედ სხვებსაც. მაშინ, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში შედის რამდენიმე საცხოვრებელი ბინა, რომელთა საერთო ინტერესს წარმოადგენს, მაგალითად, სახლის გამაგრების სამუშაოები, და მესაკუთრეები კრებაზე უარს აფიქსირებენ, მათი წინააღმდეგობა რეალურად ემსახურება ზიანის მიყენებას სხვა ოჯახისთვისაც.

იგივე ვითარებაა, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ვერ ირეგისტრირებს საკუთრებას, ვინაიდან, საერთო საკუთრების გადასვლას ინდივიდუალურ საკუთრებაში ჭირდება ამხანაგობის წევრთა სრული თანხმობა. ამ დროს, შესაძლოა, უბრალოდ ცუდად განწყობილმა მეზობელმა არ მოისურვოს, რომ დავირეგისტრიროთ კონკრეტული ქონება, შესაბამისად, ამ შემთხვევაშიც სახეგია უფლების ბოროტად გამოყენება. რაც სასამართლოს მიერ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს.

იმისათვის, რომ ამგვარი ვითარება ნაკლები იყოს, მიმაჩნია, უმჯობესი იქნებოდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის ჩანაწერში შევიდეს ცვლილება, კერძოდ, საერთო ქონების განვითარებისთვის გადანყვეტილების მისაღებად გონივრული ხმათა რაოდენობა იყოს საჭირო, რათა შემცირდეს უფლების ბოროტად გამოყენების რისკი.

სამოქალაქო კოდექსი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, არც შეიცავს დელიქტის სპეციალურ შემადგენლობას, რომელიც უფლების ბოროტად გამოყენების შემთხვევებში ზიანის ანაზღაურების წესს განსაზღვრავს. მიუხედავად ამისა, თუ უფლების ბოროტად გამოყენების შედეგად მესამე პირს მიაღდა ზიანი, ის უფლებამოსილია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება 992-ე და სხვა დელიქტის მომწესრიგებელი სპეციალური მუხლების შესაბამისად. უფლების ბოროტად გამოყენების შეფასება დელიქტის შემადგენლობაში მართლწინააღმდეგობის ელემენტის შემოწმების ფარგლებში იქნება აუცილებელი. კერძოდ, თუ დადგინდება, რომ პირი მისთვის კანონით ან ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლების საფუძველზე საკმარისი მოტივაციისა და ინტერესის გარეშე საკუთარი ქმედებით ზიანს აყენებს სხვას, და ასევე სახეგია როგორც მიზნობრივი კავშირი, ასევე ბრალი, პასუხისმგებლობა შესაძლოა დადგეს 992-ე მუხლის შესაბამისად. ასეთ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია შეფასდეს, პირის ზიანის გამომწვევი ქმედება იყო ობიექტური ინტერესით ნაკარნახევი, რაც უფლების გამოყენებას ამართლებს, თუ ის უპირატერსად

მხოლოდ სხვა პირისათვისზიანის მიყენებას ისახავდა მიზნად და ამიტომ მართლსაწინააღმდეგოდ უნდა შეფასდეს¹⁰¹.

12. საკანონმდებლო ხარვეზები

გერმანულ სამართალში ბინის საკუთრება (Wohnungseigentum) გათვალისწინებული იქნა სამოქალაქო კოდექსის მიღმა 1951 წლის 15 მარტის კანონით „ბინის საკუთრების და ბინით ხანგრძლივადიანი სარგებლობის უფლების შესახებ“ ეს კანონი შედგება 64 პარაგრაფისგან, რომლებიც, ერთის მხრივ, ადგენს ბინებზე საკუთრების უფლებას და მეორე მხრივ, საკმაოდ დეტალურად არეგულირებს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობაში არსებულ ამხანაგობის წევრთა შორის უფლებებს და მოვალეობებს.¹⁰²

ქართული კანონმდებლობის უდავო დამსახურებაა ის ფაქტი, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსსა და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონში ბინის საკუთრების სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩამოყალიბებისას ავტორებმა გაიზიარეს გერმანული კანონის ფუნდამენტური პრინციპები. ბინის საკუთრების სამართლებრივი რეგულირება საკმაოდ ორიგინალური, მარტივი და მოქნილია. თუმცა ბუნებრივია არსებობს ხარვეზები, როგორც კანონის ტექსტში, ასევე პრაქტიკაში მათი მოქმედების კუთხით. მაგალითად, როგორც ზურაბ ჭეჭელაშვილი აღნიშნავს „კანონის მე-6 მუხლის მე-6 ნაწილში დაშვებულია მცირე ხარვეზი, კერძოდ, აღნიშნულია: „შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ან მესამე პირთა მიერ შემზღუდული სარგებლობის უფლებით დატვირთვა“. ხარვეზი მდგომარეობს იმაში, რომ ნაცვლად „მესამე პირთა მიერ“ უნდა იყოს მესამე პირთა სასარგებლოდ“, რადგანაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების უფლებრივი დატვირთვა გარეშე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არაწევრი პირის მიერ, შეუძლებელია, თუმცა სავარაუდოდ, კანონის ამ ნორმაში კანონმდებელი გულისხმობს მესამე პირების სასარგებლოდ საერთო ქონების სარგებლობის უფლებით დატვირთვის შესაძლებლობას.

ხარვეზიანია კანონის მე-14 მუხლის მე-4 ნაწილიც, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან. ამასთანავე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე, გარდა ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები პასუხს

¹⁰¹ ჩაჩავა ს., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი I, თბილისი 2017, გვ. 660

¹⁰² ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, „ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში“ თბილისი, 2009 წელი, გვ. 301-302

აგებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში თავიანთი წილის შესაბამისად, პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალეები, ხოლო მოწვეული მმართველის პასუხისმგებლობის საკითხი განისაზღვრება ხელშეკრულებით“. ხარვეზი მდგომარეობს იმაში, რომ კანონის ნორმა ერთდროულად ორ სხვადასხვა სახის პასუხისმგებლობაზე საუბრობს: პასუხისმგებლობაზე წილის შესაბამისად და სოლიდარულ პასუხისმგებლობაზე. ეს უკანასკნელი გულისხმობს პასუხისმგებლობას უშუალოდ მთელ ვალდებულებაზე მოვალის კუთვნილი მთელი ქონებით. წილის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები შეიძლება აგებდნენ პასუხს მხოლოდ ერთმანეთთან ურთიერთობაში, თუ მათ შორის შეთანხმება სხვა წესს არ ითვალისწინებს“. ¹⁰³

საქართველოს კანონის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ მე-12 მუხლი ითვალისწინებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მიერ ამხანაგობის შექმნის შესაძლებლობას, მაგრამ არ განმარტავს ინდივიდუალური სახლის ცნებას.

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობას წარმოადგენს ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მიერ ნებაყოფლობით დაფუძნებულ ამხანაგობას (მე-3 მუხლი). აქედან გამომდინარე, როგორც ზემოთ არის აღნიშნული ამხანაგობის დაარსება შესაძლებელია ნებისმიერ დასახლებულ ადგილას (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების, იტალიური ეზოების, კომპაქტური ჩასახლების და სხვა). აღნიშნულთან დაკავშირებით მოვიყვან ერთ-ერთ მაგალითს, რომელიც ადასტურებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაარსებას, სახელწოდებით „ამხანაგობა პატარა ორხევი“, თბილისში სამგორის რაიონში. ¹⁰⁴

როგორც საქართველოს, ისე საზღვარგარეთის ქვეყნების (მაგალითად გერმანია, საფრანგეთი, ფინეთი და სხვა) კანონმდებლობა ითვალისწინებს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა ავტომატურად, მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შექმნისთანავე. ამხანაგობაში განწევრიანების განსხვავებულ წესს ადგენს რუსეთის ფედერაციის საბინაო კოდექსი, რომლის თანახმად, ბინის მესაკუთრემ მხოლოდ განცხადებით უნდა გამოხატოს თავისი ნება ამხანაგობაში განწევრიანების შესახებ. მართალია, საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ ითვალისწინებს ინდივიდუალური

¹⁰³ ჭეჭელაშვილი ზ., „სანივთო სამართალი“, „ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში“, თბილისი, 2009 წ., გვ. 304

¹⁰⁴ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრების ოქმი #1, სანოტარო მოქმედება რეგისტრაციის ნომერი #14086891, 01.08.2014

საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნას, მაგრამ გაურკვეველია, თუ როგორ ხდება ამ ამხანაგობაში განწევრიანება. ამხანაგობის ხელშეკრულების იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, ამხანაგობის დაფუძნებას საფუძვლად უდევს მონაწილეთა ნებაყოფლობითი გაერთიანება¹⁰⁵, რაც აგრეთვე ვრცელდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობაზეც.

საქართველოს კანონით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ დადგენილია, რომ მრავალბინიან კორპუსში დაარსებული ამხანაგობის მიზანია საერთო ქონების მართვა, მისი მოვლა-პატრონობა, რაც არ შეიძლება გავრცელდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის მიმართ, რადგან მათ არ გააჩნიათ საერთო საკუთრება,¹⁰⁶ ამიტომ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის მიზანია ერთობლივად გადაწყვიტონ საკითხები საერთო სარგებლობის ადგილებზე გამავალი საინჟინრო მოწყობილობებისა და გაყვანილობების სათანადო მდგომარეობაში შესანარჩუნებლად. აქედან გამომდინარე, ბუნდოვანია თუ რა სამართლებრივი მექანიზმებით უნდა მოწესრიგდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის წარმოშობილი ასევე საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებული ურთიერთობები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლით დადგენილია, რომ ამხანაგობა შეიძლება შეიქმნას საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებით, იურიდიული პირის შექმნედად. ამდენად, იმ ამხანაგობების მიმართ, რომლებიც რჩება ბინათმესაკუთრეთა კანონის მოწესრიგების ფარგლებს გარეთ შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს სახელშეკრულებო სამართლის 930-940-ე მუხლებით განსაზღვრული ამხანაგობის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმები. აღნიშნულის საილუსტრაციოდ მოვიყვანო მაგალითს სასამართლო პრაქტიკიდან, რომლის მიხედვითაც, 2006 წლის 21 მარტს სანოტარო ფორმის დაცვით დაიდო ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „დ 20016“-ის დაფუძნების ხელშეკრულება, სადაც ამხანაგობის წევრები, ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, ითხოვდნენ ამხანაგობაში შესატანის სახით განხორციელებული თანხის გადახდას და პირგასამტეხლოს დაკისრებას. სასამართლომ იმსჯელა რა წარმოდგენილ სასარჩელო მოთხოვნაზე, გადაწყვეტილება გამოიტანა სამოქალაქო კოდექსის 930-ე, 932-ე, 937-ე, 938-ე

¹⁰⁵ ნინუა ე., ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2012 წელი, გვერდი 35

¹⁰⁶ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის (ვ ქვეპუნქტი) თანახმად, ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების მოწყობილობა-დანადგარებს, შენობა-ნაგებობების და კეთილმოწყობილი ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში

მუხლების საფუძველზე¹⁰⁷ (იხ. უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმე # ს 200-193-13).

„გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, შეიძლება ითქვას, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონში შეიმჩნევა სისტემური ხარვეზები, კერძოდ, კანონის ზოგად დებულებებში (თავი 1-ლი) რეგულირების სფეროს, მიზნისა და ტერმინთა განმარტებების შემდეგ, საუბარია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო ქონებაზე, მის განკარგვასა და სარგებლობაზე. კანონის მე-4 თავშია გადატანილი ის ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების ამხანაგობების შექმნას, მის ამოცანებს, სამართლებრივ სტატუსს, საქმიანობის სფეროს, ამხანაგობის სახელწოდებას, ამხანაგობაში განწევრიანების პირობებს, ამხანაგობის წევრთა უფლება-მოვალეობებს, მართვის საკითხებს კი ეთმობა მეხუთე თავი, სადაც განსაზღვრულია აგრეთვე კრების მოწვევის წესი. ბოლო მეექვსე და მეშვიდე თავებში მოცემული დებულებები ითვალისწინებს ამხანაგობების ურთიერთობებს ადგილობრივ თვითმმართველობის ორგანოებთან, გარდამავალ და დასკვნით დებულებებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიმაჩნია, რომ უმჯობესი იქნებოდა საქართველოს კანონის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ ზოგად დებულებებში (თავი 1-ლი) განისაზღვროს კანონის რეგულირების სფერო, მიზანი, ტერმინთა განმარტებები, მეორე თავი დაეთმოს ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრას, მის დაარსებას და რეგისტრაციის წესს, ამოცანებს, ამხანაგობის წევრობას, მათ უფლება-მოვალეობებს და მხოლოდ ამის შემდეგ მესამე თავში გადავიდეს ის საკითხები, რომლებიც ეხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო ქონების განკარგვას, სარგებლობას, მართვას“¹⁰⁸.

12.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონში არსებული ხარვეზების გამოსწორება საერთაშორისო პრაქტიკის მაგალითზე

საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ 2007 წელს ამოქმედდა. აღნიშნული კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის ურთიერთობებს. საქართველოში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შესაძლებელია ჰქონდეს წესდება და სხვა საჭირო რეკვიზიტები, როგორცაა საბანკო ანგარიში, ბეჭედი...

როგორც უკვე აღინიშნა, გამგეობაში აღრიცხვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს საშუალებას აძლევს მონაწილეობა მიიღონ თანადაფინანსების პროგრამაში, რომელიც შენობის სარემონტო სამუშაოების ამა თუ იმ ნაწილს ფარავს.

¹⁰⁷ უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმე # ს 200-193-13

¹⁰⁸ ბეჟიტაშვილი გ., „სეუ და მეცნიერება“, თბილისი, 2015 წ., გვ.319

ადგილობრივი თითმმართველობის ორგანოები ამხანაგობებს უწევს სამართლებრივ დახმარებას და ამხანაგობების თავმჯდომარეებს ტრენინგებს უტარებს საერთო ქონების მართვის საკითხებზე. მიწოდებათ ინფორმაცია სამართლებრივ, მართვის, საკითხებზე, რამაც გაზარდა მათი შესაძლებლობები.¹⁰⁹ მოხდა ახალი ამხანაგობების რეგისტრაცია, თუმცა მწვავე პრობლემებია: „საერთო ქონების მართვის პასუხისმგებლობის შესახებ ცნობიერების ამაღლებისა და პროფესიონალური მართვის საჭიროება, სანევრო შენატანის შევროვების პრობლემა, დეგრადირებული საბინაო ფონდი, სისუფთავისა და წესრიგის დაცვა, ენერგოეფექტურობა, ბარიერების გარეშე გარემოს შექმნის სიძნელე, ამხანაგობის მართვის ეფექტურობა, ა.შ.“¹¹⁰.

აუცილებელია არსებულ პრობლემებზე რეაგირება და მათი გადაჭრა, ამისათვის საჭიროა თანმიმდევრული მიდგომის შემუშავება. უპირველეს ყოვლისა, პრიორიტეტად უნდა დარჩეს მოსახლეობის ინტერესების დაცვა, მეორე მხრივ, გასათვალისწინებელია არსებული შეზღუდვები, რაც არის მწვავე სოციალურ-ეკონომიკური ფონი, დეგრადირებული და ავარიული საბინაო ფონდი და მისი ეფექტური მართვის არარსებობა.¹¹¹ თუმცა, ამის მიუხედავად, საჭიროა მსჯელობა შესაძლებლობებზე, რაც არსებულ ვითარებაში, ან მისი შეცვლის შემთხვევაში წარმოიშობა. ამიტომ, საინტერესოა ყურადღება მიექცეს საერთაშორისო გამოცდილებას და იმას, თუ რამდენად პერსპექტიული იქნებოდა საქართველოში საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკების გადმოტანა.

მიმაჩნია, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონში უნდა შევიდეს გარკვეული ცვლილებები, რაც ეხება ქონების მართვას, რათა საქართველოში დაინერგოს უძრავი ქონების მართვის თანამედროვე მეთოდები.

პროფესიონალური მართვა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას საქართველოში უმეტეს შემთხვევაში მართავს მის ნევროთა შორის არჩეული თავმჯდომარე და იშვიათ შემთხვევაში, მონვეული მმართველი. უმეტეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მაგალითზე საქართველოში, მრავალბინიანი სახლის მართვა არ არის ანაზღაურებადი საქმიანობა, რადგან კანონი მსგავსს არ ითხოვს, პრაქტიკაში კი ეს ჩვევა არ ჩამოყალიბდა¹¹².

აღსანიშნავია, რომ ევროკავშირის ქვეყნებში მრავალბინიან სახლებს ძირითადად მართავს პროფესიონალი მმართველი. ბინათმესაკუთრეთა შორის არჩეული

¹⁰⁹ <http://chca.org.ge/geo/item/543/detail> ნანახია 30.06.2019

¹¹⁰ <http://chca.org.ge/geo/item/543/detail> ნანახია 30.06.2019

¹¹¹ <http://chca.org.ge/geo/item/543/detail> ნანახია 30.06.2019

¹¹² <http://chca.org.ge/geo/item/543/detail> ნანახია 30.06.2019

თავმჯდომარე მხოლოდ მცირე რაოდენობის ბინებიანი კორპუსების შემთხვევაში გვევლინება ძირითად მმართველად. ზოგ ქვეყანაში ეს საკითხი კანონმდებლობითაა რეგულირებული, ზოგში კი ჩამოყალიბებული ჩვეულების საფუძველზე.

გერმანია

„მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრე შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიულ პირი. ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანება (საერთო ქონების მართვა) გერმანიაში წარმოიქმნება ავტომატურად მრავალბინიან სახლებში, სადაც არის მინიმუმ ორი მესაკუთრე. არ არსებობს ცალკე კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების/გაერთიანებების შესახებ. საერთო ქონების მართვა რეგულირდება სხვადასხვა კანონის ფარგლებში. საკანონმდებლო ბაზა, რომელიც არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა შორის ურთიერთობებს, არის:

- კანონი საცხოვრებელი საკუთრების უფლების შესახებ (Wohnungseigentumsgesetz - WEG).
- ბინაში საერთო საკუთრების გაყოფის დეკლარაცია (Teilungserklärung)
- ბინის შიდა განაწესი (Hausordnung)¹¹³

გერმანიაში მრავალბინიან სახლებში საყოველთაოდ მიღებული მეთოდია პროფესიონალური მართვა, რომელსაც დაქირავებული მმართველი (ფიზიკური პირი ან კომპანია) ახორციელებს.

პროფესიონალური მართვისათვის ბინათმესაკუთრეები იხდიან ყოველთვიურ საწევრო შენატანს, რომელიც წილობრივად ნაწილდება თითოეულ ბინათმესაკუთრეზე¹¹⁴. Verwalter - არის უძრავი ქონების მმართველი.

ლატვია

„ლატვიის „საცხოვრებელი სახლების მართვის“ კანონის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანების მმართველად შეიძლება იყოს მონვეული სააქციო საზოგადოება, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება და ბინათმესაკუთრეთა კოოპერაციული საზოგადოება. მრავალბინიანი სახლის მართვისათვის საჭიროა ლატვიური განათლების კვალიფიკაციის ჩარჩოს მინიმუმ მეოთხე, ხოლო ევროპული საკვალიფიკაციო ჩარჩოს მინიმუმ მეხუთე დონის განათლება საცხოვრისის მართვის სფეროში“.¹¹⁵ „რიგის ტექნიკურ უნივერსიტეტს აქვს შემუშავებული უძრავი ქონების მართვის საბაკალავრო, სამაგისტრო და სადოქტორო პროგრამები. სხვადასხვა კერძო სასწავლებლებს აქვთ შემუშავებული პროფესიული განათლების პროგრამები. იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა არ

¹¹³ <http://chca.org.ge/item/543/detail> ნანახია 30.06.2019

¹¹⁴ <http://chca.org.ge/item/543/detail> ნანახია 30.06.2019

¹¹⁵ <https://jildom.com/konsultant/stranicza/%d0%bb%d0%b0%d1%82%d0%b2%d0%b8%d0%b9%d1%81%d0%b%d0%b8%d0%b9-%d0%be%d0%bf%d1%8b%d1%82-%d1%83%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%bb%d0%b5%d0%bd%d0%b8%d1%8f-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8c%d1%91%d0%bc.htm> ნანახია 30.06.2019

მოხდება, საცხოვრისის მმართველს ნიშნავს ადგილობრივი თვითმმართველობა.“¹¹⁶

პოლონეთი

„შენობებში საკუთრების შესახებ“ 1995 წლის კანონი არის ბინათმესაკუთრეთა ასოციაციების შექმნის საფუძველი. ბინათმესაკუთრეთა ასოციაციის წევრობა არის ავტომატური და სავალდებულო. ასოციაცია იმართება არჩეული საბჭოს მიერ და ხშირ შემთხვევაში, ქირაობს უძრავი ქონების პროფესიონალ მმართველს. პოლონეთში კანონის მიხედვით, 7 ბინამდე მრავალბინიანი სახლის მართვა შეუძლიათ თავად მფლობელებს, ან პროფესიონალ მმართველს. ყველა სხვა შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა ასოციაციები ვალდებულები არიან დაიქირაონ პროფესიონალი მმართველი.“¹¹⁷

საქართველო

ნათელია, რომ ყველა მოცემული ქვეყანა უძრავი ქონების პროფესიონალურ მართვას ანიჭებს უპირატესობას. საქართველოში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროფესიონალი მმართველის პროფესია შესამუშავებელია განათლების ეროვნული კვალიფიკაციების ჩარჩოში. აუცილებელია, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარეებს ჩაუტარდეთ სხვადასხვა გადამზადება, გარდა ამისა, საქართველოს კანონში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საჭიროა დაემატოს ცალკე პროფესიონალი მმართველის შესახებ მუხლი. თავმჯდომარე ერთ-ერთი წამყვანი სუბიექტია საერთო ქონების მართვის დროს, შესაბამისად, ბუნებრივია, აუცილებელია მისი შესაბამისი კვალიფიკაცია, რათა აღმოიფხვრას ის პრაქტიკული ხარვეზები, რაც ამხანაგობების თავმჯდომარეების არაპროფესიონალიზმის გამო ხშირია, რასაც სასამართლოს პრაქტიკაც ადასტურებს.

13. ზოგადი რეკომენდაციები ამხანაგობის საერთო ქონების განვითარებასთან და საქმიანობასთან დაკავშირებით

მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია მთელი რიგი რეგულაციები, რომელიც შესაძლებლობას აძლევს ამხანაგობებს მიიღონ შემოსავალი და განავითარონ მათი საერთო ქონება. კერძოდ, კი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 და მე-18 მუხლების თანახმად „ამხანაგობას უფლება აქვს ეწეოდეს არასამეწარმეო ეკონომიკურ საქმიანობას, რომლიდან მიღებული შემოსავალიც, პირველ რიგში, გამოყენებული უნდა იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, ამ კანონით განსაზღვრული ამოცანების

¹¹⁶ <https://jildom.com/konsultant/stranicza/%d0%bb%d0%b0%d1%82%d0%b2%d0%b8%d0%b9%d1%81%d0%ba%d0%b8%d0%b9-%d0%be%d0%bf%d1%8b%d1%82-%d1%83%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%bb%d0%b5%d0%bd%d0%b8%d1%8f-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8c%d1%91%d0%bc.htm> ნანახია 30.06.2019

¹¹⁷ <https://jildom.com/konsultant/stranicza/polskij-opyt-upravleniya-zhilyom.html> ნანახია 30.06.2019

განსახორციელებლად. ამხანაგობას შეუძლია განახორციელოს არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობა, როგორცაა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სარგებლობის უფლებით გაცემა ან გასხვისება. ეს პუნქტი არ ეხება ამხანაგობის წევრთა ამ კანონის ამოქმედებამდე ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებულ სამეურნეო სათავსებს; ფულადი სახსრების ბანკებში ან სხვა საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსება; საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სახის არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს: კანონითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული ამოცანების განსახორციელებლად გაათავსოს ხელშეკრულებები მესამე პირებთან; შეიძინოს უძრავი და მოძრავი ქონება; დადგენილი წესით: იჯარით გასცეს, გააქიროს, გაცვალოს, გაასხვისოს ან ჩამოწეროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო მოძრავი ქონება; იჯარით გასცეს, გააქიროს ან გაასხვისოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უძრავი ქონება (საკუთრება); დააზღვიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება; ისარგებლოს საბანკო კრედიტით; განახორციელოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული სხვა ქმედებები, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას. ზემოთ ხსენებული უფლებამოსილებების სრულყოფილად გამოყენების შემთხვევაში ამხანაგობებს გაუჩნდებათ საკუთარი შემოსავალი, რაც შესაძლებლობას მისცემთ მათ უკეთესად განავითარონ საერთო ქონება და ეფექტური, ძირითადად შემოსავლის მიღებაზე ორიენტირებული გახადონ ამხანაგობის ძირითადი საქმიანობა. ამასთან, მიზანშეწონილია, რომ თითოეულმა ამხანაგობის წევრმა აიღოს პასუხისმგებლობა და აქტიური მონაწილეობა მიიღოს ამხანაგობის საქმიანობაში, დაესწროს სხდომებს ან/და მოიწვიოს სხდომები მისთვის მნიშვნელოვანი საკითხების გადასაწყვეტად. წინააღმდეგ შემთხვევაში არსებობს იმის საშიშროება, რომ ამხანაგობა გადაწყვეტილებას მიიღებს მისი ჩართულობის გარეშე, რასაც შეიძლება მოჰყვეს მისივე ინტერესებისთვის ზიანის მიყენება.

14. სასამართლო პრაქტიკა

ა) ერთ-ერთ საქმეზე, მოსარჩელემ მოითხოვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების ოქმის ბათილად ცნობა. სადავო ოქმი შეეხება თბილისში მდებარე მრავალბინიან სახლში განთავსებული ფართის მოპასუხის ინდივიდუალურ საკუთრადმფლობელობის ფაქტის დადასტურებას და მიშენების ფართზე ლეგალიზაციის განხორციელებისათვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მხრიდან გამოთქმულ თანხმობას. კრებამ გადაწყვეტილება მიიღო ხმათა 2/3-ით.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების შედეგად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფართობის ცვლილებების შემთხვევაში უნდა მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა წილების გადაანგარიშება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იმ წევრის (წევრთა) ხარჯზე, რომელსაც (რომლებსაც) ფართობის ცვლილებების შედეგად გაეზარდა წილი, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმდებიან. სადავო კრების ოქმით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ მოპასუხის საკუთრებად აღიარა მიწების ფართობი, რაც უდავოდ იწვევს საერთო ქონების და ამხანაგობის თითოეული წევრის წილის ცვალებადობას და ამასთან, სასამართლომ მხედველობაში მიიღო იმ ფაქტიც, რომ მოპასუხე კანონის ამოქმედების დღისათვის არ გახლდათ ამხანაგობის წევრი (ბინათმესაკუთრე), სადავო გადაწყვეტილების (ოქმის) მიღებისას, ამხანაგობას უნდა ეხელმძღვანელა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლით და მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობის არსებობის შემთხვევაში გახდებოდა შესაძლებელი მოპასუხის ხსენებული ფართის მიკუთვნება და მის ლეგალიზაციაზე თანხმობის გაცემა.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება თავისი იურიდიული ბუნებით გარიგებაა. შესაბამისად, მასზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაწესი. სწორედ ამ სამართლებრივი საფუძველით სასამართლო ბათილად მიიჩნია სადავო ოქმი, რადგან ამ ოქმის შედგენისას დარღვეული იყო „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ზემოთ მითითებული ყველა ნორმა¹¹⁸ (იხ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 03 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე #2/554-11) (აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით არ გასაჩივრებულა).

ბ) მოსარჩელემ მოითხოვა ბინათმესაკუთრეთა წევრთა კრების ოქმის იმ ნაწილის ბათილად ცნობა, რომლითაც მოპასუხეს დაუდასტურდა თბილისში მდებარე სახლის ფართიდან იმ ნაწილთა საკუთრადმფლობელობის ფაქტი, რომელიც ერთ შემთხვევაში განთავსებულია სახლის პირველ სართულზე და წარმოადგენს X ფართის მქონე კიბის უჯრედს და სადარბაზოს, მეორე შემთხვევაში სადავო ფართი

¹¹⁸ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 03 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე #2/554-11

განთავსებულია იგივე სახლის მე-2 სართულზე და წარმოადგენს ხსენებულ ნახაზზე მითითებული ფართის ჯამს - XX.

აღნიშნული სახლის საერთო საკუთრების ფართით სარგებლობაში შეგვებული სარჩელის მოპასუხის მხიდან მომდინარე უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა და ამ მიზნით მოპასუხისთვის ხსენებული სახლის მე-2 სართულზე მდებარე საერთო სარგებლობის იმ დერეფნების ოთხივე კარის გახსნის დავალება, რომელიც უშუალოდ მოპასუხის ინდივიდუალური საკუთრების ფართს ესაზღვრება. ამასთან, შეგვებული სარჩელის მოსარჩელე ითხოვს ხსენებული დერეფნებიდან მოპასუხის მიერ მისი პირადი საკუთრების ნივთების გატანას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგინდა, რომ კრება არც მონვეულა და არც ჩატარებულა. შესაბამისად, სადავო კრების ოქმი არ ასახავს მოპასუხე ამხანაგობის წევრთა ნების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების გამომხატველ დოკუმენტს, ეს დოკუმენტი არ ასახავს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ ხმათა 2/3-ის ოდენობით მიღებულ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად იგი ბათილად იქნა ცნობილი.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის დანაწესის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ვალდებულია ისეთ მდგომარეობაში შენარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, რომ ამით სხვა მესაკუთრეს არ მიაღვეს ზიანი, და იმოქმედოს სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების ფარგლებში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგინდა, რომ მოპასუხე სადავო დერეფანს იყენებს როგორც საკუთარს, დაკეტილი აქვს დერეფანთა ყველა კარი და მისი ნების გარეშე შეუძლებელია სადავო დერეფნებით სარგებლობა. აღნიშნული კი იმაზე მეტყველებს, რომ იგი არღვევს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით მასზე, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრზე, დაკისრებულ ვალდებულებას და ამით ხელყოფს ამხანაგობის სხვა წევრის მოსარჩელის უფლებას სარგებლობდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეთს შეუძლია მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

სამოქალაქო კოდექსის ამ დანაწესით მოსარჩელე, როგორც სადავო დერეფანთა ერთ-ერთი მესაკუთრე, უფლებამოსილია მოითხოვოს მოპასუხის მხრიდან მომდინარე ხელშემშლელ გარემოებათა აღკვეთა და აღიდგინოს საერთო სარგებლობის ფართზე სარგებლობის შესაძლებლობა. ამდენად, არსებობდა შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.¹¹⁹ (იხ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე #2/3521-11) (აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით არ გასაჩივრებულა).

აღსანიშნავია, რომ, გადაწყვეტილებების ანალიზიდან ნათლად ჩანს ის, რომ გადაწყვეტილებათა უმრავლესობა ეხება კრების ოქმის ბათილად ცნობას და საკუთრების ხელყოფის აკრძალვას. სასამართლო პრაქტიკა კი ძირითადად ერთგვაროვანია. მსგავსი შინაარსის არის ასევე 2016 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილება საქმე #2/5040-16, ასევე 2013 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება საქმე №2/16555-12.

გ) 2008 წლის 15 ივლისს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ამხანაგობის, „ა“-სა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ქ. ბათუმში, მდებარე სარდაფის ნაწილის - „ა“-ს საკუთრებაში გადაცემისა და ამ ფართზე მისი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების შესახებ ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სადავო ფართის „ა“-ს საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული ჩანაწერის ბათილად ცნობა და სარდაფზე სახელმწიფო საკუთრების შესახებ ჩანაწერის თაობაზე ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების საოქმო გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, ... მდებარე სარდაფის ნაწილის „ა“-ს საკუთრებაში გადაცემისა და ამ ფართზე მისი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების ნაწილში, ხოლო აჭარის არ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შესახებ შეწყდა წარმოება სარჩელის დაუშვებლობის მოტივით. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით

¹¹⁹ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე #2/3521-11

გაასაჩივრეს „ა“-მ და ამხანაგობამ და მოითხოვეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 თებერვლის განჩინებით ამხანაგობის და „ა“-ს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა საკასაციო წესით.

საკასაციო პალატამ საჩივარი დააკმაყოფილა ნაწილობრივ: სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილებით განიკარგა ქონება, რომელიც არ წარმოადგენდა ამხანაგობის საერთო საკუთრებას. პალატის მითითებით სადავო ფართი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივის მასალებით ირიცხებოდა ქ.ბათუმის მერიამზე. აღნიშნული ფართი (სარდაფი) წლების განმავლობაში გაცემული იყო იჯარით, ხოლო შემდეგ გადაეცა „ა“-ს. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარდაფი ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არასოდეს ყოფილა და ეს ფართი იმყოფებოდა ქ.ბათუმის მერის მფლობელობასა და სარგებლობაში. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც მითითებულია, რომ ... ქ. #28-ში მდებარე უძრავი ქონება რეესტრირებულია საბინაო ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებად. აღნიშნული მონაცემებით ამ მისამართზე მდებარე უძრავ ქონებას მხოლოდ ერთი მესაკუთრე ჰყავს ამხანაგობის სახით. ხოლო შემდგომში მოხდა ამ ქონების ნაწილის განკარგვა. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში კი სარჩელის საგანს წარმოადგენდა არა საჯარო რეესტრის იმ ჩანაწერის გაუქმება, რომლითაც ფართი აღირიცხა ამხანაგობაზე, არამედ რომლითაც დარეგისტრირდა „ა“-ს საკუთრება. ასეთი სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში კი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ არ დგება არავითარი სამართლებრივი შედეგი. ასეთი შედეგები დგება ამხანაგობის მიმართ, რომელიც წინააღმდეგია ასეთი შედეგის დადგომის. ამდენად სასამართლოს უნდა გაერკვია მოსარჩელის რა უფლება დაირღვა სადავო ქონების მოპასუხისთვის გადაცემით და სამართლებრივად შესაძლებელია თუ არა ეს უფლება ჩაითვალოს ნამდვილ უფლებად. მოცემულ შემთხვევაში კი, სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნულის თაობაზე არ უმსჯელია. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი

შენწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. იმ შემთხვევაში კი როდესაც საჯარო რეესტრის მონაცემებით ფიქსირებულია ამა თუ იმ პირის საკუთრების უფლება, შეუძლებელია ეს პირი მივიჩნიოთ ამ ნივთის განკარგვის უფლების არმქონე პირად, იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლო ამხანაგობას არ მიიჩნევდა მესაკუთრედ, მას უნდა ემსჯელა მტკიცებულებაზე რომელიც გამოიყენებოდა ასეთი ჩანაწერის არსებობას. აღნიშნულის გამო შეუძლებელია სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მივიჩნიოთ სამართლებრივად სრული დასაბუთების მქონე გადაწყვეტილებად. პალატა თვლის, რომ გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს ვის საკუთრებაშია დღეისათვის აღნიშნული ფართი და გაარკვიოს თუ რა ინტერესი გააჩნია მოსარჩელეს აღნიშნულ დავასთან მიმართებით.¹²⁰ (ას-360-679-09)

ასევე საინტერესოა სასამართლო პრაქტიკა იურიდიულ ინტერესთან მიმართებით ერთ ერთ საქმეზე უზენაესმა სასამართლო განმარტა იურიდიული ინტერესის მნიშვნელობა ბინათმესაკურეთა ამხანაგობასთან დაკავშირებულ დავებთან მიმართებით

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება, აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობაარარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნეს აღიარებული. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღებისა და განხილვის წინაპირობას, აუცილებელია, რომ არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების შესახებ. აღიარებით სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაყენება დამატებითი წინაპირობა - ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევაა შესაძლებელი, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი. აღნიშნული ინტერესის არსებობა წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობისა და დაკმაყოფილების ძირითად წინაპირობას. აღიარებითი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი. ერთია, მოსარჩელის სურვილი, ხოლო მეორე კი - სარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, რომელთა ერთმანეთთან გაიგივება არ შეიძლება. პალატამ დამატებით განმარტა, რომ სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ სასარჩელო წესით მოთხოვნა მიღწევადი, ხოლო უფლება

¹²⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე, 2009 წელი, გვერდი 13

რეალიზებადია. იმ შემთხვევაში, თუ სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად იურიდიული ინტერესი ვერ მიიღწევა ან მისი მიღწევა სხვა უცნობ მოვლენაზე ან მესამე პირის ნებაზე დამოკიდებული, ასეთ შემთხვევაში, იურიდიული ინტერესი ნამდვილი არ არის. იურიდიული ინტერესი ნამდვილი არ არის მაშინაც, როდესაც მიუხედავად მოსარჩელისათვის სასარჩელო წარმოებით დამდგარი იურიდიული შედეგისა, აღნიშნული შედეგი, მიუხედავად სასამართლო გადაწყვეტილებისა, ცვლილებას განიცდის ლეგიტიმურად, მესამე პირთა შეთანხმებისა თუ სხვა ორგანოთა გადაწყვეტილების საფუძველზე. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, 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. განსახილველ შემთხვევაში დგინდებოდა, რომ სადავო უძრავ ქონებას მოპასუხე ფლობდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ასევე, სადავო კრების ოქმით ამხანაგობის წევრების მიერ დადასტურებული იქნა კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა სარდაფის მფლობელობის შესახებ, რასაც არ უარყოფს მოსარჩელე. ამდენად, სადავო კრების ოქმის ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი, მოსარჩელე ვერ მიაღწევს სასურველ იურიდიულ შედეგს, რაც გამოიხატება სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებით. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებებზე, რომ სადავო სარდაფი მდებარეობს მისი საცხოვრებელი სახლის ქვეშ. სარდაფი პერიოდულად ივსება წყლით, რომლითაც ექმნება პრობლემები, რადგან ზიანდება მისი საცხოვრებელი სახლი. პალატამ განმარტა, რომ აპელანტის მიერ მითითებული გარემოებები სამართლებრივად საკუთრების უფლებას არ წარმოშობს. ისინი შეიძლება მხარეთა შორის სხვა დავის საფუძველი გახდეს¹²¹. (იხ უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 12 ნოემბრის Nას-1261-1190-2012 გადაწყვეტილება).

აღნიშნული განმარტება საშუალებას იძლევა უფრო ნაკლები მიმართვიანობა იყოს სასამართლოში, ვინაიდან, სასამართლოს შეუძლია სარჩელის მიღების ეტაპზეც უთხრას მოსარჩელეს უარი თუკი არ იკვეთება მისი იურიდიული ინტერესი. ამდენად, მოსარჩელეს მართებს ნათლად და გარკვევით მიუთითოს მისი იურიდიული ინტერესის შესახებ, სხვა შემთხვევაში იმ შინაარსით, როდესაც, მოსარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი წარმოდგენილი აღიარებითი სარჩელის მიმართ არ იკვეთება, სასამართლოს შეუძლია უარი უთხრას ასეთი სარჩელის მიღებაზე, ვინაიდან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის

¹²¹ უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 12 ნოემბრის Nას-1261-1190-2012 გადაწყვეტილება

„ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელში ნათლად და გარკვევით უნდა აღინიშნოს ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნებს.

დასკვნა

როგორც ნაშრომიდან გამოიკვეთა, ამხანაგობის ინსტიტუტი, ზოგადად ბევრი გამონკვევის წინაშე დგას. ყველა ამხანაგობის არსებობა საერთო საკუთრების მიმართ საერთო პასუხისმგებლობას ეფუძნება და ამასთან კავშირშია მათი ძალაც და სისუსტეებიც. მათ ეძლევათ საშუალება, რომ ადამიანური, თუ სხვა საკუთარი რესურსების გამოყენებით გაუმკლავდნენ ყველა გამონკვევას. თუმცა, ამის პარალელურად, მაინც არ გააჩნიათ საკმარისი რესურსები და ცოდნა და საჭიროებენ დახმარებას, როგორც მატერიალურს, ისე ინტელექტუალურს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მთავარ სისუსტეებად რჩება: ცნობიერების დაბალი დონე, წევრთა პასიურობა, საერთო საქმისადმი დაბალი ინტერესი, მცირე შემოსავლები. გარესამყაროში ისინი შესაძლებლობებს სახელმწიფო უწყებებში, ადგილობრივ თვითმმართველობაში, დამატებითი შემოსავლების მიღებაში, ცნობიერების ამაღლებაში, საზოგადოებრივ აქტიურობაში, დამატებითი ცოდნის მიღებაში ხედავენ.

იმისთვის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარება არ შეფერხდეს და მზარდი იყოს აუცილებელია, რომ, როგორც ამხანაგობებმა, ისე თვითმმართველობებმა სრულად გაიზიარონ არსებული გამონკვევები და გარკვეული, თანმიმდევრული ქმედებები განახორციელონ.

ნათელია, რომ სახელმწიფო ზრუნავს და საკმაოდ დიდ მხარდაჭერას უცხადებს მრავალსართულიან/მრავალბინიან სახლებში არსებულ ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობებს, მაგრამ ასევე ფაქტია, რომ ეს ინსტიტუტი ჯერ კიდევ შორსაა სრულყოფილებისგან, რაც პირდაპირ კავშირშია სამოქალაქო საზოგადოების განვითარების ხარისხთან და ცხოვრების დონესთან. ნაშრომში შეძლებისდაგვარად გავაკეთე ის აქცენტები, რომლებიც ვფიქრობ, დაეხმარება აღნიშნულ ინსტიტუტს განვითარებაში.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებული საკითხების წარმატებით გადაჭრა პირდაპირ უკავშირდება მისი თავმჯდომარისა და წევრების აქტიურ ჩართულობას. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ფინანსურ შემოსავალს იღებს საერთო ქონების გამოყენების უფლების გადაცემით ან საერთო ქონების გაყიდვის შედეგად, როგორცაა სხვენი, სარდაფი და მიწის ნაკვეთები. სანევრო შენატანები დანესებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ, რომ ხელი შეეწყოს საერთო ქონების მოვლასა და განვითარებას.

მოუხედავად იმისა, რომ კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ წინ გადადგმული ნაბიჯია, ჯერ კიდევ რჩება გამონვევები, რაც ხელს უშლის მის შესაბამის განხორციელებას პრაქტიკაში. უპირველეს ყოვლისა, ეს არის წევრების მიერ სანევრო შენატანების გადაუხდელობა. აღნიშნული პრობლემის გადაწყვეტა შესაძლებელი გახდება, თუ მოხდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების ცნობიერების ამაღლება მათი უფლებებისა და პასუხისმგებლობების შესახებ საერთო ქონების წინაშე და სავალდებულო აღსრულების ღონისძიებებზე მიმართვის შედეგად. საერთო კრებაზე დაუსწრებლობა არის ერთ-ერთი მწვავე პრობლემა. უძრავი ქონების გერმანელი ექსპერტის, ტომას იანიკის აზრით, საცხოვრებლის მართვის ძირითადი პრობლემა პოსტსაბჭოთა სივრცეში წარმოიშვა პრივატიზაციის შედეგად, რომლის ფარგლებშიც მესაკუთრეებს არ მიეწოდათ ინფორმაცია მათი პასუხისმგებლობების შესახებ.

კრებაზე დამსწრეთა მრავალრიცხოვანი რაოდენობა, რაც საჭიროა გადაწყვეტილებების მისაღებად, იწვევს ბევრი საკითხის გადადებას, როდესაც წევრთა 2/3 არ ესწრება საერთო კრებას. აღნიშნული სიტუაცია ხელს უწყობს ხელმოწერათა გაყალბებას, რაც არაკანონიერი პრაქტიკაა. აღნიშნულის აღსაკვეთად, უპირიანი რუტინული გადაწყვეტილების მისაღებად უბრალო უმრავლესობის შემოღება და ძირითად საკითხებზე 2/3-ის თანხმობა, რაც ასევე შეამცირებს უფლების ბოროტად გამოყენების რისკს, ვინაიდან, საერთო და ინდივიდუალური ქონების განკარგვისას ნაკლებად ხშირი იქნება უფლების ბოროტად გამოყენება სხვა წევრთა მხრიდან, საჭიროა ასევე კვალიფიცირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარის შერჩევის კრიტერიუმების შემუშავება. თავმჯდომარეების პრიორიტეტი გამჭვირვალობა, ეფექტური კომუნიკაცია და პრობლემის გადაწყვეტილებაზე ორიენტირება უნდა გახდეს. უპირიანი იქნებოდა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

შესახებ საქართველოს კანონში დაემატოს მუხლი მონვეულ მმართველთან დაკავშირებით, რათა საერთო ქონების მართვა პროფესიონალმა მმართველმა უზრუნველყოს(მსგავსად გერმანია პოლონეთი ლატვია). ასევე აუცილებელია ამხანაგობის თავმჯდომარეებმა გაიარონ ტრენინგი ტექნიკურ საკითხებზე, საცხოვრისის მართვაზე, ენერგოეფექტურობაზე, ბარიერების გარეშე ადაპტირებული საცხოვრებელი გარემოსა და შენობის მოვლა-პატრონობის დარგში ინოვაციების შესახებ. სამწუხაროდ, მიმდინარე ეტაპზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების უმრავლესობისათვის შეუძლებელია საკუთარი სახსრებით შენობების რემონტის დატარვა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის რეგისტრაცია ადგილობრივ გამგეობაში უზრუნველყოფს მის სხვადასხვა თანადაფინანსების პროგრამებში მონაწილეობას, როგორცაა რემონტი, ლიფტის გამოცვლა, ა.შ. და მსგავს ალრიცხვებზე დადგომა უნდა წახალისდეს.

ასევე, ვფიქრობ, რომ საჭიროა, სამოქალაქო კოდექსში ადრე მოქმედი ნორმა გადმოტანილი იქნას კანონში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კერძოდ, თუ ერთ-ერთი ამხანაგობის წევრი უხეშად არღვევდა თავის ვალდებულებებს სხვა მესაკუთრეების მიმართ, ამხანაგობას შეიძლებოდა დაევალდებულენა პირი ბინის გასხვისებაზე, მსგავსად გერმანიის კანონმდებლობისა. ქონების მოვლა-პატრონობა, მისი განვითარება უმთავრესია და კერძო საკუთრებაც კი შეიძლება შეიზღუდოს ამ სიკეთისთვის. ერთ სამართლებრივ დაცულ სიკეთეს წარმოადგენს პირის საკუთრების უფლება ხოლო მეორე მხარეს დგას საერთო ქონების დაცვის ინტერესები, ასეთ შემთხვევაში უპირატესობა ამ უკანასკნელს უნდა მიენიჭოს.

გერმანიის ბინის კანონისთვის ასევე ნაცნობია ნორმა, რომლის მიხედვითაც, თუკი ბინის გარკვეულ პიროვნებაზე მიყიდვით შეილახება ბინის სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები, ამხანაგობას უფლება აქვს უარი უთხრას მესაკუთრეს ასეთ გასხვისებაზე, შესაბამისად, ვფიქრობ უპრიანი იქნებოდა უპირატესი შესყიდვის უფლებით აღგვეჭურვა თითოეული თანამესაკუთრე, რათა დაცული იყოს საერთო ქონება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში საკუთრების შინაარსის სპეციფიკიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება უფრო მაგალდებულელებელი ხასიათის უნდა იყოს. ასევე ვფიქრობ საკანონდმებლო სისტემური ხარვეზების გამოსწორის შემოთავაზებული გზა უფრო დახვეწნავს დღეს მოქმედ ნორმატიულ მასალას ამ სფეროში.

ვფიქრობ, რომ უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკა, დავის დაწყებისთვის იურიდიული ინტერესის არსებობის აუცილებლობასთან დაკავშირებით, ერთ-ერთი მთავარი მიღწევაა ამ სფეროში დავების შემცირების კუთხით.

დასასრულისთვის, კიდევ ერთხელ უნდა ავლნიშნო, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარება ძალიან მნიშვნელოვანია ქვეყნის მომავლისთვის, ამიტომ

მის სრულყოფაზე ზრუნვა აუცილებელია არა მარტო მუნიციპალიტეტების, არამედ საზოგადოების მხრიდანაც.

ბიბლიოგრაფია

სამეცნიერო ლიტერატურა

წიგნები

ბესარიონ ზოიძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი 1999 წელი
ბესარიონ ზოიძე, „ქართული სანივთო სამართალი“, თბილისი, 2003 წელი

ბესარიონ ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, გამომცემლობა „საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი“, თბილისი, 2005 წელი

გიორგი ლობჯანიძე, რომის სამოქალაქო (კერძო) სამართალი, საგამომცემლო ცენტრი, „ქუთაისი“, 2009 წელი

დავით კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009 წელი

ვალერიან მეტრეველი., რომის სამართალი (საფუძვლები) გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2002 წელი

ვალერიან ვარდოსანიძე, „ზოგიერთი მოსაზრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის გარემოს სრულყოფის თაობაზე“, 2017 წელი

ვლადიმერ ჯიბლაძე, მშენებლობის მართვის სრულყოფა და მისი ეკონომიკური ეფექტურობა, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 1965 წელი

ზურაბ ჭეჭელაშვილი, „სანივთო სამართალი“, „ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში“ თბილისი, 2009 წელი

თამარ ჩიტოშვილი, „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2006 წელი

თამარ ჩიტოშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი IV, ტ. II, 2001 წელი

თამარ ზარანდია, „სანივთო სამართალი“, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2019 წელი

იან კროპკოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადაშუშავებული გამოცემა, თბილისი, 2014 წელი

ლადო ჭანტურია, ქართული სამართლის საფუძვლები, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2004 წელი

ლადო ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე), თბილისი, 1994 წელი

ლადო ჭანტურია., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011 წელი

ლადო ჭანტურია, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2000 წელი

ლადო ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი 2001 წელი

ლევან თოთლაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018 წელი

მანფრედ ვოლფი, სამართლის საფუძვლები, სანივთო სამართალი, „სანივთო სამართალი, როგორც ნივთზე უშუალო უფლების სამართალი“, 29-ე გადამუშავებული გამოცემა, თბილისი, 2016 წელი

სანდრო ჯორბენაძე, საცხოვრებელი სახლი და მოქალაქეთა საბინაო უფლება-მოვალეობანი, გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბილისი, 1973 წელი

სოფიო ჩაჩავა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, თბილისი, 2017 წელი

შალვა ჩიკვაშვილი, „საბინაო სამართალი“, გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბილისი, 1989 წელი

უცხოენოვანი მასალა:

33 Ельяшевич В.А, Юридическое лицо, его происхождение и функции в римском частном праве, С-П. 1910 г.,

0 Шретер В.Н, Советское хозяйственное право, М., 1928 г.

Schöne, in Beck OK BGB, 3. Aufl., Band 2, § 705

Habermeier, in Staudinger BGB, Neubearbeitung 2003, § 705

Hadding/Kießling, in Sorgel BGB Kommentar, Schuldrecht 9/1, Band 11/1, 13. Aufl., § 705

დისერტაცია:

ეკატერინე ნინუა, ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010

პუბლიკაციები:

ბესარიონ ზოიძე, „სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია“, ადამიანი და კონსტიტუცია #2, 1997 წელი

გიორგი გვიშიანი, „მფლობელობისა და საკუთრების უფლების ადგილი სანივთო სამართალში“, უურნალი „სამართალი“, #1-2, 1998 წელი

გიორგი ბეჟიტაშვილი, „სეუ და მეცნიერება“, თბილისი, 2015 წ.

ეკატერინე ნინუა, „ერთობლივი საქმიანობის მართვის წესი და პრობლემები“, „მართლმსაჯულება“ #2, 2009 წელი

თამარ შოთაძე, „საერთო საკუთრებასა და საზიარო უფლებების მარეგულირებელი ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით“, „სამართლის ჟურნალი“ #2, 2009 წელი

ირაკლი ბურდული, „ერთგულების მოვალეობა, როგორც უმრავლესობისა და უმცირესობის მასშტაბი საკორპორაციო სამართალში“, „მართლმსაჯულება და კანონი“ N4(35), 2012 წელი

ნინო უბერი, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა და მისი წინარე ისტორია, ჟურნალი „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #2, წელი 2004

ნინო უბერი, „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლებში“, „ადამიანი და კონსტიტუცია“ #3, 2006 წელი

რევაზ მიქაბერიძე, „უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემემატიკა ქართულ კანონმდებლობაში“, „მართლმსაჯულება და კანონი“ #1, 2013 წელი

ინტერნეტ წყაროები:

<http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/07/Artikel-930.pdf>

http://civilcode.ge/index.php?title=%E1%83%9B%E1%83%A3%E1%83%AE%E1%83%9A%E1%83%94%E1%83%91%E1%83%98_208-209.%E1%83%A8%E1%83%94%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%95%E1%83%90%E1%83%9A%E1%83%98

<https://issuu.com/nino5/docs/11fe690abd5f1d>
<http://www.prof-news.com/role-and-importance-of-homeowners-association-in-georgia/>

<http://www.weg.ge/sites/default/files/economic-and-legal-mechanisms-ge.pdf>

<http://civilin.org/pdf/p53.pdf>

<http://chca.org.ge/geo/item/543/detail>

<https://jildom.com/konsultant/stranicza/%d0%bb%d0%b0%d1%82%d0%b2%d0%b8%d0%b9%d1%81%d0%ba%d0%b8%d0%b9-%d0%be%d0%bf%d1%8b%d1%82-%d1%83%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%bb%d0%b5%d0%bd%d0%b8%d1%8f-%d0%b6%d0%b8%d0%bb%d1%8c%d1%91%d0%bc.htm>

<https://jildom.com/konsultant/stranicza/polskij-opyt-upravleniya-zhilyom.html>

სასამართლოს გადაწყვეტილებები:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 28 მარტის განჩინება №2/4305-19

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება #2/14880-15

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 03 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე #2/554-11

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე #2/3521-11

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 04 ივნისის განჩინება N ას-90-423-2009

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეებზე, #5, 2009 წელი (2019 წლის 15 სექტემბრის განჩინება Nას-205-532-09)

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება N ას-486-454-2017

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება Nას-221-213-2012

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება #ას-336-321-2015

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 03 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე Nას-1098-1029-2012

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება
საქმე #ას 200-193-13

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 12 ნოემბრის Nას-1261-1190-2012
გადაწყვეტილება

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის # 2/1-370
გადაწყვეტილება

ნორმატიული აქტები:

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა კონვენციის პირველი
დამატებითი ოქმი, პარიზი, 1952 წლის 20 მარტი, მუხლი1

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო
კრების ოქმი #1, სანოტარო მოქმედება რეგისტრაციის ნომერი #14086891, 01.08.2014

სამართლებრივი ბროშურა:

„გზამკვლევი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისთვის“, თბილისი 2016 წელი