

**ზოგადი განმარტებები და რეკომენდაციები
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრებისთვის
საერთო ქონების განვითარების, მართვის და განკარგვის საკითხებთან დაკავშირებით**

ავტორი : სოფიო სოხაძე, იურისტი



დოკუმენტი შემუშავდა ევროკავშირის მხარდაჭერილი პროექტის „გზად საბინაო სექტორის რეფორმებისკენ: ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანებების პოტენციალის ამაღლება აზერბაიჯანში, ბელარუსში, მოლდოვას, უკრაინასა და საქართველოში“ ფარგლებში, არასამთავრობო ორგანიზაციის - სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტის მიერ. დოკუმენტი არ გამოხატავს ევროკავშირის ოფიციალურ პოზიციას.



შესავალი

2007 წლის 11 ივლისს საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული იქნა კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რომელიც არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებს და ამხანაგობის წევრების საერთო საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობის და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს (საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ მუხლი 1).

აღნიშნული კანონის ძირითადი მიზანია ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარებისათვის სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა, ვინაიდან ამხანაგობის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს, სწორედ საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება.

წინამდებარე დოკუმენტი შეიცავს ზოგად განმარტებებს და რეკომენდაციებს, ისეთ ძირითად საკითხებზე, როგორცაა:

- ამხანაგობის შექმნის და ლიკვიდაციის საფუძვლები და პროცედურები;
- ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური და საერთო საკუთრების ცნება;
- ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური და საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარების ფორმები;
- საერთო ქონების განკარგვის ფორმები;
- საერთო ქონების მართვის (მოვლა-პატრონობის) თავისებურებანი;
- ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა;
- ამხანაგობის საქმიანობის პრობლემური საკითხები და დავათა განხილვის წესი;
- ზოგადი რეკომენდაციები ამხანაგობის განვითარებასთან და საქმიანობასთან დაკავშირებით.

ამხანაგობის შექმნის და ლიკვიდაციის საფუძვლები და პროცედურები

პირველ რიგში მიზანშეწონილია განიმარტოს თუ როდის ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა დაფუძნებულად და რა ღონისძიებები უნდა განხორციელდეს მის დასაფუძნებლად. ხსენებული კანონის ამოქმედებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა დაფუძნებულად ითვლება ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა (მუხლი 11.1.), მაგალითად როგორც არის ე.წ. “თბილისური (იტალიური) ეზოები” და მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსები. მართალია ხსენებული 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. შესაბამისად თავდაპირველად მოწვეული უნდა იქნას ამხანაგობის კრება, რომელზეც ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით არჩეული უნდა იქნას ამხანაგობის თავმჯდომარე, რომელიც შეიძლება იყოს ამხანაგობის წევრი ან მოწვეული მმართველი. მოწვეული მართველის შემთხვევაში მასთან გაფორმებული უნდა იქნას ხელშეკრულება. სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობის მისაღებად ამხანაგობას უნდა ჰქონდეს სახელწოდება, რომლის წინაც გამოყენებული უნდა იქნას აბრევიატურა „ბმა“, ხოლო თუ ამხანაგობას არ გააჩნია სახელწოდება, მაშინ მის სახელწოდებად ითვლება ამხანაგობის მისამართი.

აქვე აღსანიშნავია, რომ ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ საცხოვრებელ კორპუსში, რომელსაც აქვს რამდენიმე სადარბაზო, ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს (თბილისში შესაბამისი რაიონის გამგებლის) თანხმობით შესაძლებელია დაფუძნდეს ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა (მუხლი 11.2.). ასეთ შემთხვევაში მიზანშეწონილია განხორციელდეს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების (მიწის ნაკვეთის, საერთო სასარგებლო ფართების და სხვ.) გამოჯვანაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, რათა უფრო ეფექტური და მარტივი იყოს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მართვა, განკარგვა და მოვლა-პატრონობა.

ასევე შესაძლებელია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს (თბილისში შესაბამისი რაიონის გამგებლის) თანხმობით დაფუძნდეს ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. ასეთ დროს, ასევე უნდა მოხდეს ერთ ამხანაგობად ჩამოყალიბებული ამხანაგობების საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გაერთიანება.

იმისათვის, რომ ამხანაგობამ ისარგებლოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული ამხანაგობის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამით აუცილებელია, ამხანაგობის აღრიცხვაზე აყვანის მიზნით თავმჯდომარემ ან სხვა უფლებამოსილმა პირმა განცხადებით მიმართოს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოს (თბილისში შესაბამისი რაიონის გამგებლს, ქუთაისში - ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის საბინაო ინფრასტრუქტურის მართვისა და განვითარების სამსახურს, ბათუმში კი - ბათუმის მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ-ს ს „ბათუმის კორპუსს“) და წარადგინოს დოკუმენტები, რომლებიც განსაზღვრულია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებული ნორმატიული აქტით. აღნიშნულის მოძიება შეგიძლიათ ინტერნეტის საშუალებით საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე <https://matsne.gov.ge> ან შეგიძლიათ გამოითხოვოთ შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოდან, ასევე შესაძლებელია მიმართოთ შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს და



მოსთხოვთ იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომელთა წარდგენაც აუცილებელია ამხანაგობის აღრიცხვაზე ასაყვანად.

აქვე მიზანშეწონილია განიმარტოს თუ რა შემთხვევებში ხდება ამხანაგობის ლიკვიდაცია ანუ გაუქმება, კერძოდ კი, ლიკვიდაციის საფუძველები მითითებულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც ლიკვიდაცია ხდება:

- თუ მრავალბინიანი სახლ(ებ)ი ან მრავალბინიანი სახლის ის სადარბაზო (სადარბაზოები) რომელშიც შექმნილი იყო ამხანაგობა მთლიანად დაინგრა;
- თუ ამ კანონით დაფუძნებული ამხანაგობის ან მრავალბინიანი სახლის სადარბაზოში (სადარბაზოებში), რომელშიც შექმნილი იყო ამხანაგობა ყველა ბინის მესაკუთრე გახდა ერთი პირი;
- საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, დარჩენილი ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, მიწის ნაკვეთის გარდა, გადანაწილდება ამხანაგობის წევრთა შორის მათი წილის შესაბამისად, ხოლო მიწის ნაკვეთი ამხანაგობის წევრებს შორის არ ნაწილდება. იგი ჩაითვლება მათ თანაზიარ საკუთრებად. მიწის ნაკვეთის გასხვისების ან უფლებრივად დატვირთვის შემთხვევაში მიღებული თანხა განაწილდება მესაკუთრეებს შორის ლიკვიდაციამდე მათი წილის შესაბამისად.

მაგალითად თუ მრავალსადარბაზოიანი სახლში შექმნილი იყო რამდენიმე ამხანაგობა და ერთი-ერთი სადარბაზო მთლიანად დაინგრა, დაუნგრეველი საერთო ქონება, გარდა მიწის ნაკვეთისა, (ვესტიბიულები, კიბის უჯრედები, სხვენი, ფასადი და სხვ.) გადანაწილდება ამხანაგობის წევრებს შორის, მათი წილის შესაბამისად, ხოლო მიწის ნაკვეთი კი ჩაითვლება ყველას თანაზიარ ანუ თანაბარ საკუთრებად. თუმცა თუ მოხდება მიწის ნაკვეთის გასხვისება ამხანაგობის წევრები თანხას მიიღებენ დანგრევამდე არსებული მათი წილის შესაბამისად.

რაც შეეხება ამხანაგობის წევრების საერთო ქონებაში წილის განსაზღვრის წესს ამაზე ქვემოთ გვექნება საუბარი, სადაც დეტალურად განვიხილავთ თუ რა არის საერთო და ინდივიდუალური საკუთრება.

ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური და საერთო საკუთრების ცნება

ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრების საგანს წარმოადგენს ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისთვის. ინდივიდუალური საკუთრების საგანს ასევე წარმოადგენს ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფი, სხვენი და ა.შ.) (მუხლი 3.ბ. და 4.1.)

ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს:

- მიწის ნაკვეთი;
- ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა;
- მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (სამირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა.შ.);
- მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;
- სატრანზიტო გაყვანილობა ანუ ინდივიდუალური საკუთრების ფართობზე გამავალი საერთო სარგებლობის საინჟინრო მოწყობილობა და გაყვანილობა. (მუხლი 5.4.)

ამხანაგობის წევრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან. **მაგალითად, მრავალბინიანი სახლის ბინების საერთო ფართი არის 1000 კვ.მ ერთ-ერთი მესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართი - 250 კვ.მ, ხოლო მიწის ნაკვეთი რომელზეც დგას სახლი არის 600 კვ.მ . ასეთ შემთხვევაში ამ მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში შეადგენს $\frac{1}{4}$ -ს შესაბამისად მიწის ნაკვეთიდან მის საკუთრებას შეადგენს 150 კვ.მ ($600:4=150$).**

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებში ქონების საერთო და ინდივიდუალურ საკუთრებად დაყოფას პრაქტიკული და სამართლებრივი მნიშვნელობა გააჩნია, ვინაიდან სწორედ აღნიშნულის გათვალისწინებით ხდება ქონების განკარგვა, განვითარება და მოვლა-პატრონობა, რაზეც ქვემოთ გვექნება საუბარი.

ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარების ფორმები

ქონების განვითარებაში იგულისხმება ისეთი ქმედებები, როგორც არის რემონტი, ფუნქციის ცვლილება, რეკონსტრუქცია და ახალი მშენებლობა.

როდესაც ამხანაგობის წევრი ახორციელებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინის რემონტს, რეკონსტრუქციას ანდა უცვლის მას ფუნქციას (მაგალითად სარდაფს გადააკეთებს კომერციულ ფართად) და აღნიშნული გავლენას ახდენს საერთო ქონებაზე, თუკი ზემოხსენებული ერთ-ერთი ქმედება არ იწვევს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, მაშინ ამხანაგობის თანხმობა არ არის საჭირო. ასეთ დროს საერთო ქონებაზე გავლენის მოხდენაში იგულისხმება ისეთი ქმედებები, როგორც არის მაგალითად მიწის ნაკვეთის, სადარბაზოს ან კიბის უჯრედის ნაწილში რემონტისას ან რეკონსტრუქციისას სამშენებლო მასალის დაწყობა დროებით, საერთო საინჟინრო კომუნიკაციების დროებით გამორთვა და ა.შ.

იმ შემთხვევაში თუკი ზემოთ ხსენებული სამშენებლო სამუშაოების შედეგად იზრდება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართი ან/და ხდება ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობა, მაშინ ასეთი სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს ამხანაგობა წევრთა 2/3-ის ხმებით. *მაგალითად თუკი ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრი გადაწყვეტს თავის ბინაზე აივნის მიშენებას ამისთვის არქიტექტურის სამსახურს ნებართვის მისაღებად, განცხადების წარდგენის დროს უნდა დაურთოს ამხანაგობის კრების ოქმი, სადაც აღნიშნული იქნება, რომ ამხანაგობის წევრთა 2/3 თანხმობას გამოთქვამს ხსენებული სამშენებლო სამუშაოს წარმოებაზე.* ასევე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობაა საჭირო, როდესაც ზემოხსენებული სამუშაოები იწვევს საერთო ქონების დემონტაჟს. *მაგალითად ამხანაგობის ერთ-ერთმა წევრმა გადაწყვიტა მის საკუთრებაში არსებული სხვენის გადაკეთება ღია აივნად, რაც იწვევს სახურავის დემონტაჟს, რომელიც არ არის მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში, აღნიშნული ქმედების განსახორციელებლად პირველ რიგში მას სჭირდება ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა, მაგრამ იმ შემთხვევაში თუ ამხანაგობის წევრი გადაწყვეტს მის საკუთრებაში არსებული სხვენის რეკონსტრუქციას მანსარდად, რაც იწვევს სახურავის შეცვლას და არა დემონტაჟს და თუ ამ ქმედებით არ იზრდება მის საკუთრებაში არსებული ფართი, მაშინ მას საერთოდ არ სჭირდება ამხანაგობის თანხმობა.*

როდესაც ხდება ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, აუცილებელია ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება. *მაგალითად, თუ მიწის ნაკვეთზე ამხანაგობის წევრი გადაწყვეტს ავტოფარების ამშენებას ან/და არსებულის ლეგალიზებას ამისათვის აუცილებელია ყველა მესაკუთრის მიერ ერთხმად მიღებული*

გადაწყვეტილება. ასეთ დროს მცირდება წევრთა საერთო ქონების - მიწის ნაკვეთის ფართი, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზეც განხორციელდა ახალი მშენებლობა ან/და არსებული შენობის ლეგალიზება იქცევა კონკრეტული ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებად და აღნიშნულით ამხანაგობის სხვა წევრებს აღარ ექნებათ მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ნაწილის გამოყენების შესაძლებლობა. ამასთან აღსანიშნავია, რომ ასეთ დროს უნდა მოხდეს ამხანაგობის წევრთა წილების გადაანგარიშება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია იმ წევრის ან წევრების ხარჯზე, რომელსაც ფართობის ცვლილების შედეგად გაეზარდა წილი, თუ ამხანაგობის წევრები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმდებიან.

საერთო ქონების განკარგვის ფორმები

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის თანახმად ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტი ან ნაწილი შეიძლება სარგებლობაში გადაეცეს მესამე პირებს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი წესების შესაბამისად, რაც იმას გულისხმობს, რომ ამხანაგობას მიზანშეწონილია ჰქონდეს წესდება, სადაც სხვა საკითხებთან ერთად დეტალურად უნდა იქნას განსაზღვრული თუ რა პირობებით და წესით შეიძლება საერთო ქონების სარგებლობაში გადაცემა.

ხსენებული მუხლი ასევე განსაზღვრავს იმ ქონების ჩამონათვალს რომლის სარგებლობაში გადაცემაც დასაშვებია ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, კერძოდ კი:

- კიბის უჯრედები და კიბეები;
- ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები;
- საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები;
- ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები;
- მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა დანადგარები.

მართალია აღნიშნულ ჩამონათვალში არ შედის მიწის ნაკვეთი, თუმცა მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემაც დასაშვებია ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. მაგალითისთვის უნდა აღინიშნოს, რომ ე.წ. „თბილისურ (იტალიურ) ეზოებში“ ძველ უბნებში დღეისათვის საკმაოდ გავრცელებულია ღია კაფეების ფუნქციონირება, ასეთ დროს მიწის ნაკვეთის ნაწილის ამხანაგობის წევრისთვის ან სხვა მესამე პირისთვის სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ყველა ამხანაგობის წევრი ერთხმად. ასევე შესაძლებელია საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით ამხანაგობის წევრთა ან მესამე პირთა მიერ შეზღუდული სარგებლობის უფლებით დატვირთვა, როგორც არის სერვიტუტი, უზურფრუქტი და აღნაგობა.

როგორც უკვე აღინიშნა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებად ითვლება მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფი, სხვენი და სხვ.), თუმცა იმისათვის რომ ხსენებული ობიექტი აღირიცხოს ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებად საჯარო რეესტრში პირველ რიგში აუცილებელია, რომ ამხანაგობის წევრების 2/3-მა კრებაზე დააფიქსირონ სამეურნეო სათავსების კონკრეტული ამხანაგობის წევრის მიერ მფლობელობის ზემოთ ხსენებული კანონის ძალში შესვლის დროს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა, რომლის თაობაზეც დგება ოქმი. ხოლო ამის შემდგომ ამხანაგობის წევრმა, რომელსაც დაუდასტურდა მფლობელობის ფაქტი, ხსენებული კრების ოქმი და ნახაზი, რომლითაც შესაძლებელია სათავსის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა, უნდა წარადგინოს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

აქვე აღსანიშნავია ისიც, რომ ამხანაგობას უფლება აქვს ამხანაგობის წევრს ან სხვა მესამე პირს საკუთრებაში გადასცეს ხსენებული სამეურნეო სათავსები, თუმცა ამის თაობაზე გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას ყველა ამხანაგობის წევრის მიერ ერთხმად.

საერთო ქონების მართვის (მოვლა, პატრონობის) თავისებურებანი

როგორც წესი, ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ერთობლივად მართვა ეკისრებათ მესაკუთრეებს, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

თავმჯდომარე ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით განსაზღვრავს ამხანაგობის ხარჯებს მიმდინარე სამეურნეო წლისათვის და ამხანაგობის წევრთა რეგულარული ხარჯებისა და ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. კერძოდ კი ამხანაგობის წევრებისათვის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების დაკისრება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3 დაამტკიცებს, ხოლო მიმდინარე სამეურნეო წლისათვის ამხანაგობის ხარჯების განსაზღვრისას და რეგულარული ხარჯების შენატანების ოდენობის თაობაზე ამხანაგობა გადაწყვეტილებას იღებს ზოგადი წესით ანუ კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია თუ მას ესწრება ამხანაგობის წევრთა 2/3, ხოლო გადაწყვეტილებას იღებს დამსწრეთა ხმების ნახევარზე მეტით. აქვე აღსანიშნავია ისიც, რომ თუ პირველი მოწვევისას კრება ვერ იქნება გადაწყვეტილებაუნარიანი ანუ მას არ დაესწრება წევრთა 2/3 მაშინ ამხანაგობის თავმჯდომარეს შეუძლია მოიწვიოს კრება იმავე დღის წესრიგით და ეს კრება უკვე გადაწყვეტილებაუნარიანია მიუხედავად დამსწრეთა რაოდენობისა, რის შესახებაც აუცილებლად უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.

აქვე აღსანიშნავია, რომ ამხანაგობის წევრის წილი საერთო ქონებაში განსაზღვრავს მის წილს საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციისა და განვითარების საერთო ხარჯებში,

თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. შესაბამისად სწორედ ამ პრინციპით უნდა იხელმძღვანელოს ამხანაგობის თავმჯდომარემ და კრებამ რეგულარული და დამატებითი ხარჯებისთვის შენატანების ოდენობის განსაზღვრისას.

მესაკუთრე, განურჩევლად მისი ბინის მდებარეობისა, სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მესაკუთრეს, რომელსაც ხმა არ მიუცია იმ ღონისძიებებისათვის, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებული არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციასთან, არ ეკისრება ამგვარი ღონისძიებების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება, ამასთანავე, მას არ აქვს ამ ღონისძიებებიდან გამომდინარე სარგებლობათა მოთხოვნის უფლებაც, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. *მაგალითად, ამხანაგობამ წევრთა 2/3-ის ხმებით მიიღო გადაწყვეტილება მრავალბინიანი სახლის ფასადზე სარეკლამო ბილბორდის დამზადების და დამონტაჟების თაობაზე, შემდგომში მისი გაქირავების შედეგად სარგებლის მიღების მიზნით, ის მესაკუთრე რომელიც ხმას არ მისცემს ამ ქმედების განხორციელებას და არ გაიღებს ამისთვის აუცილებელ ხარჯს, იგი ვერ მიიღებს სარეკლამო ბილბორდის გაქირავების შედეგად მის წილ შემოსავალს.*

მესაკუთრე უფლებამოსილია, სხვა მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე, გონივრულობის ფარგლებში მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც უშუალოდ ემუქრება ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას. ამ მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს თავის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

ამხანაგობის წევრის მიერ თავისი კუთვნილი ქონების გამოუყენებლობა, ისევე, როგორც უარის თქმა საერთო ქონებით სარგებლობაზე, არ ათავისუფლებს მას საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯებში მონაწილეობისაგან.

მესაკუთრეს შეუძლია საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასთან, ექსპლუატაციასთან და განვითარებასთან დაკავშირებული სამუშაოები შეასრულოს თვითონ ან მესამე პირთა მეშვეობით. ასეთ შემთხვევებში მათ მიერ გაწეულ შრომას აღრიცხავს და აფასებს თავმჯდომარე. სადანახარჯო შენატანი მესაკუთრეს უმცირდება შესრულებული სამუშაოს შესაბამისად, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით სხვა რამე არ იქნება დადგენილი.

აქვე აღსანიშნავია ისიც, რომ დღეისათვის მუნიციპალიტეტების უმრავლესობაში საკრებულოს მიერ, შესაბამისი ნორმატიული აქტებით არის შემუშავებული ამხანაგობების ხელშეწყობის პროგრამები და მათი განხორციელების წესი, რომლითაც განსაზღვრულია საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისათვის მუნიციპალიტეტის მიერ დახმარების გაწევის წესი და დაფინანსების ოდენობები. აღნიშნული ნორმატიული აქტები, როგორც უკვე აღინიშნა, შესაძლებელია მოიძიოთ ინტერნეტის საშუალებით საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე <https://matsne.gov.ge> ან შეგიძლიათ გამოითხოვოთ შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოდან.

ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა

საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან დაკავშირებული, ამხანაგობის წევრის მიერ ზემოთ მითითებული, ასევე “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული მოვალეობების შეუსრულებლობისას ამხანაგობას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს და მოსთხოვოს მოვალეობების დამრღვევ წევრს შესაბამისი ქმედების განხორციელება.

ამხანაგობის თავმჯდომარეს ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით ან ამხანაგობის მიერ უფლებამოსილ სხვა პირს შეუძლია საჯარო რეესტრში დაარეგისტროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს. აღნიშნულის თაობაზეც კრება გადაწყვეტილებას იღებს ზოგადი წესით, რომელზეც ზემოთ გვექონდა საუბარი.

ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ამხანაგობის წევრის ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე.

ამხანაგობის საქმიანობის პრობლემური საკითხები და დავათა განხილვის წესი

პრაქტიკაში ყველაზე გავრცელებული დავები რაც გვხვდება ამხანაგობის საქმიანობიდან გამომდინარე შეიძლება იყოს:

- ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის საკითხი, რომელიც ეხება როგორ მფლობელობის ფაქტის დადასტურებას ან საერთო საკუთრების გასხვისებას, ისევე, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებაზე თანხმობის გაცემას;
- უფლების ბოროტად გამოყენების აკრძალვა ანუ ამხანაგობის წევრების თანხმობის გარეშე გარკვეული ქმედებების განხორციელება რისთვისაც აუცილებელია მათი თანხმობა, (მაგალითად სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე თანხმობის გაცემა, მფლობელობის ფაქტის დადასტურება და ა.შ.) რომელზედაც ისინი უარს აცხადებენ;

- შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ქონების რეგისტრაციასთან ან სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით.

პირველ პუნქტთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ ამხანაგობის კრების ოქმი არის მრავალმხრივი გარიგება და მასზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე-114-ე მუხლები. პრაქტიკაში როგორც წესი ხშირია შემთხვევები, როდესაც ამხანაგობის წევრები სადავოდ ხდიან კრების ჩატარების საკითხს და უთითებენ, რომ კრება საერთოდ არ ჩატარებულა ან/და რეალურად მას არ ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა შესაბამისი რაოდენობა, რაც აუცილებელია კონკრეტული საკითხის გადასაწყვეტად, ასეთ დროს სარჩელი უნდა აღიძრას სამოქალაქო წესით და სასარჩელო მოთხოვნად უნდა მიეთითოს ამხანაგობის კონკრეტული კრების ოქმის ბათილად ცნობა, ხოლო ძირითად სამართლებრივ საფუძვლად უნდა მიეთითოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც „ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს“. მსგავსი დავის შემთხვევაში მოსარჩელე ანუ ის პირი, რომელიც სადავოდ გახდის კრების ოქმის ნამდვილობას ვალდებულია წარადგინოს აღნიშნული ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომელიც შეიძლება იყოს მოწმის ჩვენება, სხვა ნებისმიერი მტკიცებულება, რომელიც ადასტურებს კრების ჩაუტარებლობის ან მონაწილეთა არასაკმარისი რაოდენობის ფაქტს. ამასთან, აღსანიშნავია ისიც, რომ მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი იურიდიული ინტერესი გასაჩივრებული კრების ოქმის მიმართ ანუ თუ მისი რომელი დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით ითხოვს კონკრეტული კრების ოქმის ბათილად ცნობას. ხოლო მოპასუხე ანუ ამხანაგობა ვალდებულია დაადასტუროს კრების ჩატარების ნამდვილობა უტყუარი მტკიცებულებებით. მართალია მოქმედი კანონმდებლობით კრების ოქმის ნამდვილობისთვის საკმარისია მხოლოდ კრების თავმჯდომარის ხელმოწერა, თუმცა დავის შემთხვევაში კრების ჩატარების ნამდვილობის ფაქტის დადასტურებისთვის, სხვა მტკიცებულებების გარეშე აღნიშნული არ მიიჩნევა საკმარის მტკიცებულებად და მიზანშეწონილია არსებობდეს კრების მონაწილე წევრთა სია, რომელთა კონკრეტულ დროს და კონკრეტული დღის წესრიგით გამართულ კრებაზე დასწრება დადასტურებული იქნება მათივე ხელმოწერებით.

რაც შეეხება ისეთ შემთხვევებს, როდესაც ამხანაგობის წევრების ის რაოდენობა, რომელიც აუცილებელია კონკრეტული გადაწყვეტილების მისაღებად, დაუსაბუთებლად აცხადებს უარს ამ გადაწყვეტილების მიღებაზე, დაინტერესებულ ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს ხსენებული წევრებისგან უფლების ბოროტად გამოყენების აკრძალვა. **მაგალითად, ამხანაგობის წევრს სურს მის ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებული სამეურნეო სათავსის ფაქტობრივი მფლობელობის დადასტურება, რათა მოახდინოს მასზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა და ამხანაგობის რამდენიმე ან ყველა წევრი დაუსაბუთებლად აცხადებს უარს ხსენებული ფაქტის დადასტურებაზე, სარჩელის აღძვრისას**

მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს მაღალი სტანდარტით მის მიერ ხსენებული სათავის მფლობელობის ფაქტი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ანუ 2007 წლის 1 აგვისტომდე და მოპასუხე ამხანაგობის წევრების მიერ გამოთქმული უარის არამართლზომიერება, რომელიც მიზნად ისახავს მხოლოდ სხვისთვის ანუ მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენებას და არა საკუთარი რეალური, კანონიერი ინტერესისა თუ უფლების დაცვას.

ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ქონების რეგისტრაციასთან ან/და სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილებები საჩივრდება შემდეგი წესით:

- საჯარო რეესტრის შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 29.3), რაც იმას ნიშნავს, რომ თუ არ ეთანხმებით მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას კონკრეტული პირის ამა თუ იმ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, აღნიშნული პირდაპირ უნდა გაასაჩივროთ შესაბამის საქალაქო/რაიონულ სასამართლოში ადმინისტრაციული სარჩელის შეტანის გზით გადაწყვეტილების გაცნობიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში;
- საჯარო რეესტრის შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის თაობაზე ჯერ საჩივრდება ადმინისტრაციული საჩივრით ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში ანუ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მისი გაცნობიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, ხოლო მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1 თვის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოში. **მაგალითად**, რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართეთ სამეურნეო სათავის მფლობელობის ფაქტის დადასტურების გზით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურმა უარი გითხრათ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, აღნიშნულ გადაწყვეტილებას ასაჩივრებთ ჯერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხოლო მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოში, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფაქტობრივი ადგილსამყოფელია თბილისი.
- სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაზე ნებართვის გაცემის ან მის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება, შესაძლებელია მისი ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდეს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერთან ან გამგებელთან, ხოლო მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში შესაბამის საქალაქო/რაიონულ სასამართლოში ადმინისტრაციული სარჩელის შეტანის გზით.

მაგალითად, თუ თქვენ სადავოდ ხდით არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილებას, რომლითაც უარი გეთქვათ თქვენს კუთვნილ ფართზე აივნის მიშენებაზე ან სხვენის

რეკონსტრუქციაზე, მიუხედავად იმისა, რომ თქვენს მიერ წარდგენილი იქნა კანონით დადგენილი წესით შედგენილი ამხანაგობის კრების ოქმი აღნიშნული გადაწყვეტილება უნდა გაასაჩივროთ ადმინისტრაციული წესით ჯერ მერთან ან გამგებელთან, ხოლო შემდგომ სასამართლოში, ხოლო თუ თქვენ ვერ მოიპოვეთ თანხმობა ამხანაგობის წევრებისგან ან სადაოდ ხდით არსებული კრების ოქმის ნამდვილობას, მაშინ დარღვეული უფლების აღსადგენად შეგიძლიათ მიმართოთ სასამართლოს სამოქალაქო სარჩელის წარდგენის გზით.

ზოგადი რეკომენდაციები ამხანაგობის 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 განსახორციელებლად.

ამხანაგობას შეუძლია განახორციელოს არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობის შემდეგი სახეობები:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების, მათ შორის, იმ სახურავის, სხვენის, სარდაფის, მიწის ნაკვეთის, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში, 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 გააფორმოს 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 მისი ინტერესებისთვის ზიანის მიყენება.