

კანონში „საცხოვრებელი ბინების პრივატიზაციის ზოგიერთი სარეგულაციო ზომების შესახებ“

ანზორ მესხიშვილი, პროფესორი,
თამარ კოლუაშვილი, იურისტი

საქართველოში საცხოვრებელი ბინების პრივატიზაცია დაიწყო 1992 წლიდან საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის № 107 დადგენილების: “საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ” ამ დადგენილების შესაბამისად დაიწყო მოქალაქეთათვის სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში მათ მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ნებაყოფლობითი შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემა. პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება ყოფილიყო სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ფონდის საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე გამოთავისუფლებული ბინა. ისტორიისა და კულტურის ძეგლებად მიჩნეულ სახლებში არსებული ბინის საკუთრებაში გადაცემა დაიშვებოდა ძეგლთა დაცვის სახელმწიფო ორგანოების თანხმობით. მოქალაქეს მის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა) საკუთრებაში გადაცემა ხდებოდა მხოლოდ ოჯახის ყველა სრულწლოვანი წევრის თანხმობით.

1992 წლის 1 თებერვლიდან კომუნალური ბინების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ აქტუალური გახდა ბინათსარგებლობის საკითხების მოგვარება და გადაწყვეტა. ქ. თბილისისა და სხვა ქალაქებში საბინაო საკითხებს აგვარებდა ე.წ. სახლ-მართველობები, რომელთა ლიკვიდირების შემდეგ ეს ფუნქციები აიღეს სერვისულმა ცენტრებმა. აღნიშნული სამსახურებიც ძალიან ძალზე იქნა გაუქმებული.

1997 წლის 25 ნოემბერს მიღებული იქნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ამ კოდექსის მეოთხე თავი ეხება და არეგულირებს ისეთ ურთიერთობებს, როგორიცაა ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში, თუმცა აღნიშნულმა კოდექსმა არამც თუ ამომწურავად, არამედ ძალზე ზოგადდაც ვერ მოაწესრიგა ბინათსარგებლობის საკითხები. ძნელი გახდა რიგი საკითხების დეტალური რეგულირება, რამაც თავისთავად დააყენა დღის წესრიგში სპეციალური კანონის მიღების აუცილებლობა, რომელიც დეტალურად შეეხებოდა ამ სპეციფიკურ საკითხს და ამომწურავად გასცემდა ყველა საჭირო კითხვაზე პასუხს.

2007 წლის 11 ივლისს მიღებული იქნა კანონი “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ”. კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერ-

ობებს, განსაზღვრავს დასახლებული ამხანაგობისა და მის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

ბინის მესაკუთრებათა ამხანაგობის დაფუძნება ხდება ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრებაში არსებული ბინა. ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 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. მომდევნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი მას შეიძლება ჰქონდეს საანგარიშგები და სხვა ანგარიშები ბანკში, აგრეთვე სხვა საჭირო რეკვიზიტები. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს განცალკევებული ქონება მას შეუძლია თავის სახელით შეიძინოს ქონებრივი, არაქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები; სამართლებრივ ურთიერთობებში ამხანაგობას წარმოადგენს თავჯდომარე ან საადმინისტრაციო უფლებამოსილი სხვა პირი. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა პასუხს არ აგებს თავის წევრების ვალდებულებებზე.

ამხანაგობის შექმნისათვის აუცილებელია სახლში არსებული ბინებისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეებთან საინფორმაციო შეხვედრის გამართვა. საინფორმაციო შეხვედრის მიზანია მესაკუთრეთათვის ამხანაგობის ძირითადი არსის ახსნა. ყველა მესაკუთრე უნდა იყოს ინფორმირებული სხდომის გამართვის ადგილისა და დროის შესახებ. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დამფუძნებელი კრება შესაძლებელია გაიმართოს ამ ღონისძიების სპეციალურად შერჩეულ დარბაზში, საცხოვრებელ ბინაში ან თუნდაც ეზოში, ღია ცის ქვეშ. კრების მოწყობის შესახებ ინფორმაცია უნდა გამოიკარას სადარბაზოებსა და თვალსაჩინო ადგილებში, ერთი კვირით ადრე. ყველა კრებას (განსაკუთრებით პირველი) ესაჭიროება თავჯდომარე,

რომელიც სხდომის მიმდინარეობას და მიღებულ გადაწყვეტილებებს გააფორმებს შესაბამისი ოქმით.

ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაა მიწის ნაკვეთი, ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები, საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა, საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, მოაჯირები, საწვინარი მიწები, მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრები, სარდაფები, სხვენიები, სახურავები, ლიფტები და ასე შემდეგ, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

მესაკუთრის წილი ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან, ხოლო საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

ამხანაგობის წევრები, როგორც წესი, კრებაზე აფიქსირებენ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსოების (სარდაფები, სხვენიები და ა.შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა ორი მესამედით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზეც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ რა თქმა უნდა, წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. აღნიშნული ოქმი და ნახაზი მობინადრემ უნდა წარადგინოს სამეურნეო სათავსოზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად, რათა შესაძლებელი გახდეს ამ სათავსოს ადგილმდებარეობის დადგენა.

კანონი საერთო საკუთრების ობიექტად მოიაზრებს მიწის ნაკვეთს, რომლის განკარგვა ხდება ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებით. ამ მხრივ საინტერესოა ამხანაგობის წევრთათვის ავტოფარეხის საკუთრების უფლებით პრაქტიკაში დამკვიდრებული გადაცემის წესი, რომელიც პირობითად შეიძლება ორად დაყოფილი: ერთ შემთხვევაში ავტოფარეხის საკუთრებაში გადაცემა ხდება მიწაზე საკუთრების უფლების მოუპოვებლად, ხოლო მეორე შემთხვევაში – ორივეზე საკუთრების უფლებით. პირველი შემთხვევა აშკარად ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლს, სადაც აღნიშნულია, რომ შენობა (ნივთი) მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონი კი მსგავს მუხლს არ შეიცავს. ამგვარად, არ შეიძლება ავტოფარეხი მოიაზროს იმ მიწის გარეშე, რომელზეც დგას ავტოფარეხი, და მეორე მხრივ, ავტოფარეხის საკუთრების უფლების გადაცემა იმ მიწითურთ, რომელზეც დგას ეს ავტოფარეხი. პირველ შემთხვევაში უფლების მოპოვებისათვის საჭიროა ამხანაგობის წევრთა ორი მესამედი, ხოლო მეორე შემთხვევაში – წევრთა აბსოლუტური უმრავლესობის (100-პროცენტის) მხარდაჭერა.

იმ შემთხვევაში თუ ავტოფარეხი საკუთრებაში გადაეცემა მიწასთან ერთად ეს გამოიწვევს საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შესაბამის ცვლილებას. კერძოდ, ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფართობის ცვლილებების შემთხვევაში მოხდება ამ წევრთა წილების ხელახალი გადანაგარიშება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იმ წევრის ან წევრთა ხარჯზე, რომელთაც ფართობის ცვლილებების შედეგად შეუძლიადათ წილი.

კანონში ბევრი რამ გაურკვეველი და დასაზუსტებელია. მაგალითად, გაურკვეველია კანონის 23-ე მუხლი გულისხმობს ამხანაგობის წევრთა 2/3-ს თუ კრებაზე დამსწრე წევრთა 2/3-ს. კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, კრება გადაწყვეტილებათა მიხედვით, თუკი მას ესწრება ამხანაგობის წევრთა 2/3. ზემოთ ნახსენები მუხლის თანახმად კი გამოდის, რომ წევრთა 2/3-ის მოწვევის შემთხვევაში, შესაძლებელია სამეურნეო სათავსოების განხილვა და გადაწყვეტა დამსწრე წევრთა 2/3-ის მხარდაჭერით. უფრო მეტიც, იმ შემთხვევაში, თუ კრება არ ჩატარდა კვორუმის უკმარისობის გამო, განმეორებითი კრების მოწვევისას უკვე აღარაა გადაწყვეტილი დამსწრე წევრთა ოდენობა და მათი უბრალო უმრავლესობის სურვილით შეიძლება საკითხის განხილვა და გადაწყვეტა, რაც კატეგორიულად ეწინააღმდეგება კანონის მე-10 მუხლის 1 ნაწილს.

არის შემთხვევები, როდესაც ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ერთპიროვნულად იღებს გადაწყვეტილებას საერთო საკუთრების ქონების გასხვისებაზე, კრების ჩაუტარებლად ადგენს ოქმს, აწერს ხელს, ამტკიცებს ნოტარიუსთან და არეგისტრირებს საჯარო რეესტრში მისთვის სასურველ პიროვნებაზე ან პირად საკუთრებაში. ასეთ შესაძლებლობას კანონი აძლევს არა მარტო ამხანაგობის თავმჯდომარეს, არამედ ამხანაგობის ნებისმიერ წევრსაც. ასევე არ შეიძლება არ აღნიშნოს, რომ მრავალბინიან სახლებში პრაქტიკულად შეუძლებელი ხდება ბინათმესაკუთრეთა წევრების იურიდიულად გამართლებული კრების ჩატარება. რაც იწვევს ძალიან ხშირად ბინათმესაკუთრეთა სამოქალაქო დავებს.

კანონი არ განმარტავს და არ აკონკრეტებს ფაქტობრივ მდგომარეობაში რას მოიაზრებს, საერთო სათავსოს ფლობის ფაქტს, თუ მის მდებარეობას, ან უპირატეს უფლებას მისი საკუთრებით გადაცემისთვის თუკი ადგილი აქვს მობინადრის მიერ წლების განმავლობაში ფლობის ფაქტს. ასევე საყურადღებოა, რომ პრაქტიკაში, ერთგვარად, ფორმალურად იქცა ამ კონკრეტულ საკითხებზე საერთო კრების მოწვევის პროცედურა და ამ კრების მოწვევის გარეშეც ძალზე მარტივად ხდება ამ ფართობის რეგისტრირება ინიციატივის მქონე ამა თუ იმ დანტერესულ პირთათვის.

არც სარეგისტრაციო სამსახური და არც ნოტარიუსი, რომელიც პირდაპირაა ჩართული ამ პროცედურაში,

რაში ამოწმებს მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარის ან კრების თავმჯდომარის ხელმოწერების ნამდვილობას, არ ითხოვს საერთო კრების მონაწილეთა ხელმოწერებს. ეს კი აადვილებს კანონის გვერდის ავლით, კრების მოწვევის გარეშეც კი საკუთრების უფლებით ამა თუ იმ ფართების რეგისტრაციას 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 პრიორიტეტული არის ურთიერთპატივისცემის მომენტი და სამართლის ეს ნაწილი, ზოგადად, სწორედ ამაზეა დამყარებული.

კანონის უამრავი მუხლი ბუნდოვანია და მოითხოვს დაზუსტებას. ამასთან საკითხები არასისტემაურადაა დალაგებული, კანონის რეგულირების სფეროს, მიზანს და ტერმინთა განმარტებებს მოსდევს საკითხი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო ქონებაზე, მის განკარგვასა და მისით სარგებლობაზე. მხოლოდ ამის შემდეგაა მოქცეული ნორმები, რომლებიც განმარტავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებს, სამართლებრივ სტატუსს, ეკონომიკურ საქმიანობას, ამხანაგობის წევრთა უფლებებს, წევრობას, მათ მოვალეობებს, ამხანაგობის წესდებას, ლიკვიდაციას, გაერთიანებას, ამხანაგობის მართვას, კრების მოწვევას, გარდამავალ და დასკვნითი დებულებებს. უმჯობესი იქნებოდა კანონის რეგულირების სფეროს, მიზანს და ტერმინთა განმარტებების საკითხებს მოსდევდეს ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი, ამოცანები, ამხანა-

გობის წევრობა, უფლებები, მათ მოვალეობები, და ამის შემდეგ იქნას მოქცეული საკითხები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო ქონებაზე.

ამრიგად, მართალია, ბუნებაში იმთავითვე სრულყოფილი კანონის მიღება, როგორც წესი, ვერ ხდება, პრაქტიკის განზოგადება, სიტუაციური ექსცესები სრულყოფს და ხვეწავს მას, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, მას (კანონს) მაინც მოეთხოვება იყოს არა ზოგადი, არამედ უფრო კონკრეტული, ნაკლებ ხარვეზიანი და ყოვლისმომცველი, რაც ზემოთ აღნიშნულ კანონს არ აქვს.

*Anzor Meskhishvili, Professor
Tamar Koguashvili, Lawyer*

SOME GAPS IN THE LAW ABOUT “HOUSING PRIVATIZATION”

SUMMARY

From February 1, 1992, after the free transfer of ownership of communal apartments, the apartment ownership issue became the urgent and pressing question. On July 11, 2007, the Law on “Apartment Ownership Association” was passed. The law regulates the relations connected with apartment condominium property management, determines the forms of ownership, also the origin matter of condominium apartment association, its development, its legal terms and conditions of elimination process. Many issues in the law remain vague and requires clarification. Besides, the issues are not