

ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანების მართვის თავისებურებები - მიზანი, პასუხისმგებლობა, კონტროლი

სოფიო ბარნაბიშვილი

გრ. რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, დოქტორანტი
sopio.barnabishvili20@gruni.edu.ge

რეზიუმე. მიუხედავად იმისა, რომ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში მობინადრეთა საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების, საერთო ინტერესების გაზიარებისა და სასურველი კეთილდღეობის შექმნის სამართლებრივი პლატფორმა 2007 წლიდან არსებობს, სამეზობლო სამართალი დღესაც ბევრი სირთულისა და გამოწვევის წინაშეა. დღევანდელ სამართლებრივ რეგულაციამდე მეზობლებს შორის თმენის, ურთიერთპატივისცემისა და ემპათიის საჭიროებებიცა და ვალდებულებებიც დიდი ხნის წინ გაჩნდა, რომელიც თავის თავში მოიცავს საბჭოთა სივრცეში არსებულ საბინაო-საექსპლუატაციო რეგულაციებსა და სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობებს. იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციით თითოეულ მაცხოვრებელს ინდივიდუალური საკუთრებისა და საერთო სარგებლობის სტატუსის მქონე ფართების მნიშვნელობისა და თავისი წილი პასუხისმგებლობის გააზრება დაევა საერთო საქმეში, არსებული სასამართლო პრაქტიკა მდიდარია იმ კატეგორიის დავებით, რომელიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მიერ განკარგული ფართების კუთვნილებისა და მის დამოუკიდებლად ექსპლუატაციის უფლებამოსილების ფარგლებს ეხება. წინამდებარე სტატიაში: „ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანების მართვის თავისებურებები - მიზანი, პასუხისმგებლობა, კონტროლი“, წარმოდგენილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წარმოშობისა და განვითარების ისტორია, შესაბამისი საკანონმდებლო პლატფორმის შექმნის წინაპირობები, საჭიროებები და მნიშვნელობა. ამასთან, განხილულია ამხანაგობა, როგორც თანამშრომლობის მოდელი, წევრებისა და თავმჯდომარის პასუხისმგებლობის ფარგლები, გაერთიანების მიზნები და კონტროლის მექანიზმები, როგორც სახელმწიფო, ისე ადგილობრივი თვითმმართველობის დონეზე. ავტორს მიაჩნია, რომ დიდი ყურადღება უნდა დაეთმოს თავმჯდომარეების მომზადებას აღნიშნული პასუხისმგებლობის ასაღებად. ამასთან აუცილებელია ქონდეთ მატერიალური ხელშეწყობა, ვინაიდან ამგვარი გარემო ზრდის კონკურენციას და შესრულებული სამუშაოს ხარისხს. სტატიაში ყურადღება ეთმობა, ამხანაგობის საქმიანობის ორგანიზაციულ ასპექტებს, მის კანონისმიერ რეგულაციას და სამეზობლო ურთიერთობებს, სადაც არანაკლებ მნიშვნელოვანია წევრთა მორალური ფასეულობები და ინდივიდუალური საკუთრების განკარგვა, იმგვარად, რომ საკუთრების თავისუფლებით არ შეილახოს, შეიზღუდოს და დაზიანდეს სხვისი უფლება. საკუთრების უფლების თავისუფალი განკარგვა მხოლოდ პირის შეხედულებების შესაბამისად დაუშვებელია, აუცილებელია თავისუფალი მოქმედების არეალის განსაზღვრა და იმის გააზრება, რომ ინდივიდუალური საკუთრების განკარგვა მესამე პირისათვის ზიანის მომტანი არ უნდა იყოს. ავტორის მიერ ყურადღება გამახვილებულია ამხანაგობის მართვის ძირითად ინსტრუმენტებზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ტიპოლოგიაზე და წევრთა სამართლებრივ სტატუსზე. სტატია მოიცავს შემდეგ მნიშვნელოვან საკითხებს: ამხანაგობის წევრი, როგორც აუცილებელი მოცემულობა, „იმულებით წევრობა“ და მისი კონსტიტუციურობის საკითხი, მესაკუთრე და არამესაკუთრე წევრების უფლებამოსილების ფარგლები, იურიდიული პირი, როგორც ამხანაგობის წევრი, სახელმწიფოს,

როგორც ამხანაგობის წევრისა და ამავდროულად მაკონტროლებელი სუბიექტის პასუხისმგებლობა, დაინტერესებული პირისა და ნივთის მართლზომიერი მფლობელის ინსტიტუტი. სტატიაში განხილულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ორგანიზაციული ასპექტები, რომელიც მოიცავს ამხანაგობის კრების უფლებამოსილების, როლისა და მნიშვნელობის შეფასებას ნივთზე მფლობელობის დადასტურებისა და შემდგომ მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში. შეფასებულია რამდენად საკმარისია ამჟამად კანონში არსებული ხმათა რაოდენობა ქონების განკარგვის პროცესში, იღებს თუ არა პასუხისმგებლობას ამხანაგობა მის შემდგომ მოვლა პატრონობაზე, არსებობს თუ არა შემდგომი მაკონტროლებელი მექანიზმი. აღწერილია ამხანაგობის თავმჯდომარის, როგორც მმართველისა და სამეზობლო გაერთიანების წარმომადგენლის ინსტიტუტი. სად იწყება და სრულდება თავმჯდომარის პასუხისმგებლობა, რამდენად მიზანშეწონილია მათი პასუხისმგებლობის დასრულება მხოლოდ საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის განკარგვით. ამასთან, სტატიაში წარმოდგენილია, შედარებით სამართლებრივი კვლევით, ამერიკის შეერთებული შტატებისა და ევროპის სხვადასხვა ქვეყნების მაგალითზე მესაკუთრეთა გაერთიანებების ეფექტიანი მართვის ღირებულება როგორც სამართლებრივი, ისე პრაქტიკული თვალსაზრისით. სტატია აჯამებს საკითხის მთავარ გამოწვევებს, ამხანაგობის, როგორც სამეზობლო გაერთიანების განვითარების ხელისშემშლელ ფაქტორებსა და პასუხისმგებლობების გადანაწილების საკითხებს. ყურადღება გამახვილებულია თითოეული წევრის როლისა და ფუნქცია-მოვალეობების კეთილსინდისიერად შესრულების მნიშვნელობაზე.

საძიებო სიტყვები: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, მესაკუთრეთა გაერთიანება, ამხანაგობის წევრი, საერთო სარგებლობის ფართი

შესავალი

სანივთო სამართალი არეგულირებს კონკრეტული სუბიექტების უფლებებს გარკვეულ ობიექტებზე, სწორედ ამიტომ ქონებრივი უფლებების მომწესრიგებელი ნორმები კერძო სამართლის ქვაკუთხედად შეიძლება იქნეს მიჩნეული. სანივთო სამართლის ნორმების რეალიზაციის შედეგად დგება სამართლის სხვა ინსტიტუტების გამოყენების საჭიროებაც (14, 72-75). სამართლებრივი დოქტრინისათვის მნიშვნელოვანია იმის განსაზღვრა, თუ რა შეიძლება ჩაითვალოს საერთო საკუთრებად და როგორ უნდა იქნეს უზრუნველყოფილი მისი თავისუფალი განკარგვა. საკუთრების უფლების თავისუფალი განკარგვის შესაძლებლობა პირდაპირ კავშირშია საბაზრო ეკონომიკის განვითარებასა და საქონლის შეუფერხებელ მიმოცვლასთან (14, 69-70).

უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცესში, მესაკუთრეთა სიმრავლემ წარმოშვა არსებული სამეზობლო ურთიერთობის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების აუცილებლობა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურებოდა 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის ჩანაწერები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ, რომელიც მოგვიანებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის შექმნის საფუძველი გახდა (5, 545).

აღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციით თითოეულ მაცხოვრებელს დაევალა გაეაზრებინა ინდივიდუალური საკუთრებისა და საერთო სარგებლობის სტატუსის მქონე ფართების მნიშვნელობა, საკუთარი ინტერესები და პასუხისმგებლობა მათი მართვა-განკარგვის პროცესში (19).

აღსანიშნავია, რომ კანონმა დაინტერესებულ პირებს, რომლებიც ამავდროულად მესაკუთრეთა გაერთიანების წევრები არიან, საკუთარი შეხედულებისამებრ, ურთიერთ-მოლაპარაკების შედეგად მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისა და მისი რეგისტრაციის შესაძლებლობა მისცა. საუბარია 2007 წლის 01 აგვისტომდე მობინადრის მფლობელობაში არსებული საერთო სარგებლობის ფართების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაზე, მათ შორის: სხვენები, სარდაფები, დამხმარე სათავსოები, ავტოფარეხები და სხვ.

წინამდებარე სტატია მოიცავს ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანებების მოკლე ისტორიულ ექსკურსს, ინფორმაციას მობინადრეთა თანამედროვე საკანონმდებლო პლატფორმის შესახებ, ამხანაგობების ძირითად ორგანიზაციულ ასპექტებსა და საერთო სარგებლობის ფართების განკარგვის თავისებურებებს.

ამასთან საუბარია, სასამართლო პრაქტიკასა და ევროპის ქვეყნების გამოცდილებაზე საბინაო ფონდის განვითარების პროცესში.

თავი 1. ისტორიული ექსკურსი

1997 წლის 25 ნოემბრიდან საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივები, როგორც იურიდიული პირები, გაუქმებულად ჩაითვალნენ. მათ უფლებამონაცვლეებად ბინის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები გამოცხადდნენ ისე, რომ სახელმწიფოს მიერ ადრე შექმნილი საბინაო სამშენებლო კოოპერატივების წინაშე აღებული ვალდებულებები ძალაში დარჩა (20).

საბჭოთა კავშირის სამოციანი წლების დასაწყისში, საბინაო სექტორის განვითარების ფარგლებში, ბინათმშენებლობის ახალი ფორმის - საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების შემქნის წყალობით, მილიონობით მოქალაქემ შეძლო ბინის მფლობელი გამხდარიყო (5, 548). ამ პერიოდში ბინის მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად ორდერი გაიცემოდა, სადაც მითითებული იყო ინფორმაცია მფლობელისა და მასთან მცხოვრები ოჯახის წევრების ვინაობისა და მათი ნათესაური კავშირის შესახებ (24).

საბჭოთა სივრცეში არსებული საბინაო კრიზისის დაძლევის მიზნით ჯერ კიდევ 1920-იანი წლებიდან ხელისუფლებამ დაინტერესებულ პირთან სახსრების გაერთიანების მიზნით სამშენებლო კოოპერაციების იდეას ჩაუყარა საფუძველი (6, 20).

1924 წლის 24 აგვისტოს მიღებულ იქნა დადგენილება „საბინაო კოოპერაციების შესახებ“, რომელიც ითვალისწინებდა მთელი მოსახლეობის ჩართულობას მუშათა კლასის სოციალური მდგომარეობის გაუმჯობესებაში, საბინაო სექტორის გაძლიერებისა და განვითარების მიზნით. საბინაო კოოპერატიული ამხანაგობები იყოფოდა შემდეგ კატეგორიებად: საბინაო-საიჯარო კოოპერატიული ამხანაგობა, რომელიც მოგვიანებით ე.წ. „ჟაკტებად“ იწოდებოდა, მუშათა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიული და საერთო-საქალაქო საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიული ამხანაგობა (3, 33-35).

ამხანაგობის თითოეული წევრი ინდივიდუალური, სავალდებულო შენატანის, ე.წ. „პაის“ გზით მონაწილეობას ღებულობდა კოოპერაციული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში (2, 458-459).

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდგომ, ჯერ კიდევ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე (90-იანი წლების დასაწყისში), სახელმწიფომ მასობრივად დაიწყო, როგორც საბინაო, ისე კოოპერატიულ-სამშენებლო ფონდში რიცხული ბინების პრივატიზაცია, რის თაობაზეც ბინის მფლობელებთან პრივატიზაციის ხელშეკრულების გაფორმებას ე.წ. „სახლმმართველობები“ უზრუნველყოფდნენ, აღნიშნული დოკუმენტი კი, არქივირების მიზნით, ქალაქის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს გადაეცემოდა (27). შედეგად, მხოლოდ სახელმწიფოს ნაცვლად, ქვეყანამ, თითოეული საცხოვრებელი კორპუსის ფარგლებში, მრავალი ინდივიდუალური მესაკუთრე მიიღო, რის გამოც აუცილებელი გახდა ბინის მესაკუთრეთა ორგანიზების ახალი ფორმის შემოღება. აღნიშნული გაერთიანება ბინის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვასა და მათ პასუხისმგებლობის დაკისრებას უზრუნველყოფდა მრავალბინიანი სახლების მოვლის საკითხებში (13, 549).

იურიდიულ საზოგადოებაში, მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე, არსებობდა მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ბინების პრივატიზაციის შედეგად საჭიროა მესაკუთრეთა გაერთიანება, რომელიც არ იქნებოდა იურიდიული პირი, ცალკე სამართლებრივი აქტით დარეგულირებულიყო. ამ მიზნით განიხილებოდა ამერიკის შეერთებული შტატების მაგალითი ე.წ. კონდომინიუმების შესახებ კანონის მიღების თაობაზე (13, 549).

კერძოდ, აშშ-ში ამხანაგობას, იგივე კონდომინიუმს, მოკლედ „კონდო“-ს სახელწოდებით მოიხსენიებენ, რომელიც სიტყვა-სიტყვით, შენობის სხვადასხვა მხარეს მდებარე, კერძო საკუთრებაში მყოფ ცალკეულ ერთეულს - სხვადასხვა დანიშნულების ფართის ნიშნავს. კონდოს მფლობელები წარმოადგენენ საერთო სარგებლობაში არსებული ფართების თანამფლობელებს, როგორიც არის: აუზები, ავტოსადგომები, ლიფტები, დერეფნები, სპორტული დარბაზები და სხვ. იურიდიულ ლიტერატურაში კონდომინიუმებს ხშირად მოიხსენიებენ, როგორც საერთო ინტერესის განვითარების სამართლებრივ საფუძველს (33). განვითარებული მსჯელობის საწინააღმდეგოდ არსებული მოსაზრების თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მხოლოდ იმ მესაკუთრეებს გააერთიანებდა, რომლებიც ერთ შენობაში მეზობლად იმყოფებოდნენ და ბუნებრივად ქონდათ ერთმანეთის ინტერესების ურთიერთპატივისცემის ვალდებულება (16, 550), შესაბამისად არ არსებობდა ცალკე სამართლებრივი აქტის შედგენის საფუძველი მესაკუთრეთა ურთიერთობების დასარეგულირებლად. სწორედ ამიტომ 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის რედაქციაში მხოლოდ ცალკე თავი გამოიყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ (208-232 მუხლები), რომელიც გერმანული სამართლიდან საკითხის მარეგულირებელ ფუნდამენტურ პრინციპებსა და ღირებულებებს იზიარებდა (34).

2007 წელს საქართველოს პრეზიდენტის მიერ ხელი მოეწერა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონს, რომელიც არეგულირებს წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს და მიზნად ისახავს მათი საერთო

ქონების მართვის ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფას (19, 1).

თავი 2. მობინადრეთა გაერთიანების საკანონმდებლო პლატფორმა

ბინათმესაკუთრეთა შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედების მომენტიდან ამხანაგობა დაფუძნებულად ითვლება ერთ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ყველა მრავალბინიან სახლში, რომელიც ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინისაგან შედგება. ამხანაგობა შესაძლოა დაფუძნდეს როგორც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიან, ისე ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში არსებულ ერთ ან რამდენიმე სადარბაზოში (19,2). არსებული ჩანაწერის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იქმნება, როგორც კორპუსებში (შესაძლოა მოიცავდეს მხოლოდ კორპუსის რამდენიმე სადარბაზოს), ისე ე.წ. „იტალიური“ ტიპის საცხოვრებელ ეზოებში, სადაც ერთზე მეტი საცხოვრებელი ფართი და მესაკუთრე არსებობს.

აღსანიშნავია, რომ ერთმანეთისაგან განსხვავდება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში კანონისმიერი საფუძვლით შექმნილი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა. მრავალბინიან სახლში ამხანაგობა შექმნილია კანონის საფუძველზე და მასში მდებარე ფართის მესაკუთრე ავტომატურად ითვლება ამხანაგობის წევრად, მაშინ როდესაც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის შესაქმნელად წესდების შემუშავება და მხარეთა ნების გამოვლენაა საჭირო (19, 4).

კანონის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი. მიუხედავად ამისა, იგი როგორც ორგანიზაციული წარმონაქმნი, არსებობისა და საქმიანობის განვითარებისათვის საჭირო სამართლებრივი ბერკეტით აღჭურვილია, მათ შორის როგორც არის ანგარიშებისა და არასამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების შედეგად შემოსავლების მიღების შესაძლებლობა, რომელიც ამხანაგობის განვითარებას უნდა ემსახურებოდეს. მესამე პირებთან ურთიერთობაში ამხანაგობას წარმოადგენს თავმჯდომარე, რომლის არჩევის წესი და უფლებამოსილების ვადა განისაზღვრება კანონით. ამასთან, აღნიშნული კანონი არეგულირებს ამხანაგობის წევრთა უფლება-მოვალეობებს, სახელწოდების განსაზღვრის, მესამე პირებთან ურთიერთობის, ინდივიდუალურ საკუთრებას საერთო სარგებლობაში არსებული ფართების განკარგვის, წევრთა საერთო კრების მოწვევისა და მასზე გადაწყვეტილების მიღების წესებს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის განხორციელებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვის წესის მიზანია სხვადასხვა სახის ინფრასტრუქტურული საჭიროებების დაკმაყოფილება და არსებული პრობლემების მოგვარება. ამისათვის ბინათმესაკუთრეთა აღრიცხვას ახორციელებს ქალაქის მუნიციპალიტეტის სტრუქტურული ერთეული - შესაბამისი რაიონის გამგეობა (23).

თავი 3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის ორგანიზაციული ასპექტები

განსახილველ საკითხებთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე მიიღება, ასევე კანონი განსაზღვრავს ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილებაუნარიანობის საკითხს. კრებას იწვევს და თავმჯდომარეობს წევრი ან ამხანაგობის თავმჯდომარე. კრების მოწვევის შემდეგ ამხანაგობის წევრები თავიანთ გადაწყვეტილებას ხელმოწერით ადასტურებენ, რითაც იღებენ თავის წილ პასუხისმგებლობას ყველა მიმდინარე საკითხზე. კრების თავმჯდომარე დამსწრე საზოგადოებას აცნობს დღის წესრიგს, განსახილველ საკითხს და თუ საქმე პირის სარგებლობაში არსებული ფართის საკუთრებაში გადაცემას ეხება, წარადგენს შესაბამისი ობიექტის ნახაზსაც (19, 4).

აღსანიშნავია, რომ კრების დასრულების შემდეგ, თავმჯდომარე ამხანაგობის კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას ამოწმებს სანოტარო წესით, თავისი ხელმოწერით. აღნიშნული დოკუმენტი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი ხდება (22, 14).

აღსანიშნავია, რომ კანონის თანახმად, კრებას ხელმძღვანელობს ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუმცა მისი არყოფნის შემთხვევაში შესაძლებელია აღნიშნული ფუნქცია რომელიმე ამხანაგობის წევრმა, იგივე კრების თავმჯდომარემ შეითავსოს (19, 5).

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონი დეტალურად განსაზღვრავს ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევის წესებსა და უფლებამოსილებას, თუმცა არაფერს ამბობს მის განვითარების საჭიროებასა და ფინანსურ დაინტერესებაზე, გარკვეულ ანაზღაურებაზე, დაკისრებული მოვალეობების კეთილსინდისიერად შესრულების პროცესში.

ქართულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას, როგორც წესი ყველაზე აქტიური და კომუნიკაბელური თავმჯდომარე ხელმძღვანელობს, რაც თავისთავად მობინადრეთა გაერთიანების ეფექტურად მართვის წინაპირობაა. თავის მხრივ, ამხანაგობის თავმჯდომარის დაინტერესებისა და საქმის კეთილსინდისიერად შესრულების გზა მის ინდივიდუალურ ენთუზიაზმსა და პიროვნულ წესიერებაზე გადის, ყოველგვარი მატერიალური ანაზღაურების გარეშე. მაშინ, როდესაც გერმანიაში ამხანაგობის თავმჯდომარე სერტიფიცირებული ფიზიკური ან იურიდიული პირია. მმართველის სერტიფიცირების გამოცდას ორგანიზებას უწევს სამრეწველო პალატა. გამოცდა მოიცავს შემდეგ კომპონენტებს: უძრავი ქონების მართვის, ბუღალტერიისა და ზოგადი საკანონმდებლო საკითხების ცოდნას, ზეპირი პრეზენტაცია უნარ-ჩვევებთან ერთად. ამასთან განსაზღვრულია ამხანაგობის წევრთა საერთო შენატანის ოდენობა და პერიოდულობა (32), რაც საბოლოოდ საბინაო სექტორის განვითარებაზე დადებითად აისახება.

ლატვიაშიც, გერმანიის მსგავსად, მმართველად შესაძლოა მოწვეული იყოს სერტიფიცირებული ფიზიკური ან იურიდიული პირი. თუ საცხოვრებელი ფართი აღემატება 1500 კვადრატულ მეტრს, საჭიროა პროფესიონალური უძრავი ქონების მართვა და შესაბამისი განათლების მქონე მმართველი. ეკონომიკის სამინისტროსთან შექმნილია საცხოვრისის

მმართველთა რეესტრი (<https://bis.gov.lv/bisp/>), სადაც აღრიცხულია ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირი, რომელიც ჩართულია საცხოვრისის მართვაში (32).

პოლონეთში „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 ვალდებული არიან დაიქირაონ პროფესიონალი მმართველი. 2010 წლისათვის ქვეყანაში იყო 18,000 ლიცენზირებული მენეჯერი, რომლებსაც შეეძლოთ ინდივიდუალურად ან იურიდიული პირის მეშვეობით ჩართულიყვნენ უძრავი ქონების მენეჯმენტში (27).

ევროპის გამოცდილება ცხადყოფს, რომ მესაკუთრეთა გაერთიანების მართვა, საერთო სარგებლობის ფართების განკარგვასა და მოვლა-პატრონობაზე ზრუნვა დიდი პასუხისმგებლობაა და ამ პროცესში აუცილებელია სახელმწიფო ინსტიტუტების მხარდაჭერა, ამასთან ადგილობრივ მოზინადრეებს აქვს კანონისმიერი ვალდებულება ყოველთვიური საწევრო შენატანებით იზრუნონ საბინაო სექტორის განვითარებასა და საჭიროებების დაკმაყოფილებაზე. დღევანდელი მდგომარეობით, საქართველოში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი მსგავს რეგულაციას არ ითვალისწინებს.

მიუხედავად იმისა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის დონეზე, მოზინადრეთა გაერთიანებების წინაშე არსებული პრობლემების გასამკლავებლად არაერთი პროექტი არსებობს, საზოგადოების ჩართულობა საერთო საკითხების მოგვარების პროცესში დაბალია. პასიურობით გამოირჩევიან ამხანაგობის თავმჯდომარეებიც ვინაიდან ისინი, მხოლოდ საკუთარი ენთუზიაზმით ცდილობენ გამოწვევებთან გამკლავებას, შესაბამისად შენელებულია არსებული პრობლემების მოგვარების პროცესი. საერთო გამოწვევებთან გასამკლავებლად უმნიშვნელოვანესია თითოეული წევრის ჩართულობა. მაშინ, როდესაც საქართველოში ეს ნებაყოფლობითია, როგორც აღინიშნა, ევროპის ბევრ ქვეყანაში წევრებს საერთო საკითხების გადაჭრაში მონაწილეობის მიღება კანონით ევალებათ (11, 425-776).

მესაკუთრეთა შორის არსებული დავების გადაჭრის მიზნით არაერთი განხილვა მიმდინარეობს როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოში, ისე სასამართლოში. ფაქტია, რომ დღესდღეობით, საზოგადოება მოლაპარაკებას, კომუნიკაციის დამყარებასა და კეთილგანწყობის მოპოვებას საჩივრის ენით საუბარს ამჯობინებს, მაშინ როდესაც უცხოურ სამეცნიერო ლიტერატურაში სამეზობლო მოლაპარაკებების ხელოვნებასა და მათ მნიშვნელობაზე არაერთი ინსტრუქცია არსებობს. საჩივრისა და სარჩელის წარდგენა კი უკანასკნელ, ყველაზე არასასურველ გამოსავლად მიიჩნევა (16, 337-338).

შეფასების საკითხია რამდენად მიზანშეწონილია მოზინადრეთა ნაწილის მიერ მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დადასტურება (წევრთა ხმების 2/3) საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართებზე, რომელიც შემდგომ საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის საფუძველი ხდება, რის შედეგადაც მოზინადრე ნივთის თავისუფალი განკარგვის უფლებას მოიპოვებს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას კი პროცესების შემდგომი კონტროლის ან მოზინადრის პასუხისმგებლობის დაყენების კანონისმიერი ვალდებულება არ გააჩნია მაშინ, როდესაც შესაძლოა კონკრეტული უძრავი ნივთის იერსახის ცვლილებით არაერთი მეზობლის სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას შეექმნას საფრთხე. ამ პროცესში მნიშვნელოვანია როგორც მაკონტროლებელი კანონისმიერი მექანიზმების არსებობა, ისე მისი აღსრულების მონიტორინგი. აღნიშნული საჭიროებები ცხადყოფს, რომ აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს კვალიფიციური ადამიანები თავმჯდომარეობდნენ, შესაბამისი ანაზღაურებით, რომელიც სახელმწიფოს მიერ იქნება უზრუნველყოფილი (11, 306-312).

არსებული პრაქტიკის ანალიზით შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ ამხანაგობის წევრებისა და თავმჯდომარის პასუხისმგებლობა შემოიფარგლება მხოლოდ კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებით და შემდგომ უკონტროლოა, კონკრეტული უძრავი ქონება იმართება თუ არა საერთო ინტერესების გათვალისწინებით.

მისასალმებელია სახელმწიფოს მხრიდან გარკვეული უფლებამოსილების დელეგირება საკუთრების უფლების წარმოშობის პროცესში, ვინაიდან რეგისტრაციის პროცესსა და ნივთების ბრუნვას უფრო მოქნილსა და ხელმისაწვდომს ხდის, მაგრამ მნიშვნელოვანია შემდგომი კონტროლი და პასუხისმგებლობის გაზიარება. აუცილებელია, საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ნივთის იერსახის ცვლილების პროცესის კონტროლის გამკაცრება და თვითნებურად ჩარევის შესაძლებლობის აკრძალვა.

თავი 4. ამხანაგობის წევრთა თანამშრომლობისა და საერთო ქონების მართვის თავისებურებები

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები, როგორც არის სარდაფები, სხვენები, ავტოფარეხები და სხვ. მესაკუთრეს შეუძლია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში ფართი. კანონის თანახმად, დასაშვებია ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის განვითარება, ამხანაგობის თანხმობის გარეშე ისე, რომ აღნიშნული ცვლილება არ ითვალისწინებდეს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას (19).

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონი, როგორც სამეზობლო ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტი ის სამართლებრივი დოკუმენტია, რომელმაც მოზინადრეთა ინტერესების დაცვის ახალი სამართლებრივი პლატფორმა შექმნა როგორც ინდივიდუალური, ისე საერთო ინტერესების დაცვის დონეზე. მიუხედავად ამისა, სამეზობლო სამართალში სირთულეს წარმოადგენს საერთო სარგებლობაში არსებული ფართობის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემასთან, მის მოვლა-პატრონობასთან

დაკავშირებით საწევრო შენატანების განხორციელების თაობაზე არსებული საკითხები, რაც ხშირად ხდება კონფლიქტების წარმოშობისა და სასამართლო დავების წარმოების საფუძველი. იმის გათვალისწინებით, რომ ქალაქის მუნიციპალიტეტის მერია ამხანაგობის განვითარების მხარდაჭერისა და ადგილობრივი ინფრასტრუქტურული პრობლემების მოწესრიგების მიზნით, თანადაფინანსებით, სხვადასხვა შინაარსის პროექტებს ახორციელებს, ამ ეტაპზე ჯერ კიდევ ვერ მიიღწევა მოსახლეობის საერთო კმაყოფილება. მობინადრეებს, უმრავლეს შემთხვევაში, არ აქვთ გააზრებული საერთო ინტერესების გათვალისწინების, ხელშეწყობისა და ურთიერთპატივისცემის აუცილებლობა.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ჩამონათვალი კანონის (19) მე-5 მუხლით განისაზღვრება, მათ შორისაა ის ობიექტები, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში: საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ. (19, 3). ამასთან საერთო ინტერესის სფეროს განეკუთვნება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის საკითხი, რომელიც პირდაპირ კავშირშია საცხოვრებელი მრავალბინიანი სახლის საზღვრებში, ე.წ. წითელ ხაზებში მოქცეული ავტოფარეხების ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციასთან (26).

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, სწორედ ამ ფართების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა იწვევს მობინადრეთა შორის კონფლიქტებსა და სასამართლო დავებს, ვინაიდან შესაძლოა ერთიდაიგივე ფართზე რამდენიმე მობინადრეს ქონდეს პრეტენზია. ამ ეტაპზე საჯარო რეესტრში საერთო სარგებლობაში არსებული ჯამური ფართებისა და აქედან განკარგული ფართების შესახებ ერთიანი ინფორმაცია არ არის დაცული. საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა დასაშვებია, თუ ამხანაგობის საერთო კრებაზე, ხმათა 2/3-ით, მობინადრეს დამხმარე ფართის მფლობელობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 2007 წლის 01 აგვისტომდე დაუდასტურდება. იმ შემთხვევაში თუ პირი საერთო სარგებლობაში არსებულ ფართს ფლობს კანონის ამოქმედებიდან, საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა ამხანაგობის წევრთა 100%-ის თანხმობა (19,4). აღსანიშნავია, რომ მობინადრეთა როგორც 2/3-ის, ისე 100%-ის მიერ გამოხატული თანხმობა ხშირად პირობით ხასიათს ატარებს და ძირითადად სრულ პასუხისმგებლობას მხოლოდ კრების თავმჯდომარე იღებს, რომელიც იმავდროულად შესაძლოა ამხანაგობის თავმჯდომარესაც წარმოადგენდეს.

ამასთან, მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან (19, 3). კანონი, მესაკუთრეებს აძლევს თავისუფლებას, არსებული დანაწესის შესაბამისად, საკუთარი შეხედულებისამებრ, ამხანაგობის საერთო კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, საერთო სარგებლობის ფართები მობინადრეებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადასცენ. მიუხედავად იმისა, რომ კანონი დეტალურად აღწერს საერთო კრების მოწვევისა და

გადაწყვეტილების მიღების წესებს, პრაქტიკაში აღნიშნული პროცედურის დაცვა უმრავლეს შემთხვევაში მხოლოდ ფორმალურ ხასიათს ატარებს - საერთო კრების მოწვევისა და მასზე გადაწყვეტილების მიღების ნაცვლად, დაინტერესებულ პირს ამხანაგობის თავმჯდომარე პირდაპირ სანოტარო ბიუროში მიჰყავს ამხანაგობის კრების ოქმზე ხელმოწერის ნამდვილობის დასადასტურებლად (25, 34), ამის შემდეგ კი, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით (22, 8) აღნიშნულ დოკუმენტს, ფართის შიდა აზომვით ნახაზთან ერთად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში აბარებს. შედეგად, „ინტერესიანი მეზობლის“ სარჩელი, უმრავლეს შემთხვევაში ხდება ფორმალურად შედგენილი კრების ოქმის ბათილობის საფუძველი, რაც საბოლოო ჯამში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას იწვევს. (22, 16) პრაქტიკულად, მთელ რიგ შემთხვევებში ამხანაგობის თავმჯდომარე, ხშირად ნებსით თუ უნებლიედ ამხანაგობის სახელით ერთპიროვნულ გადაწყვეტილებას იღებს საერთო სარგებლობაში არსებული ფართების განკარგვის თაობაზე (7, 14).

აღნიშნულთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან საერთო საკუთრების გამოთხოვის საფუძველებისა და ამ საკითხზე ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების განსაზღვრის თაობაზე (საქმე №ას-1098-10292012): მოცემულ საქმეზე დადგენილი იყო დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: შპს „კ“ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-ს“ წევრია და 1996 წლიდან ინდივიდუალურად ფლობს ამხანაგობის კუთვნილ არასაცხოვრებელ ფართს სარდაფთან ერთად. ამხანაგობის თავმჯდომარე მ. დ-მ სარჩელი აღძრა ამხანაგობის კუთვნილი უძრავი ქონების შპს „კ-ს“ მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტზე და განმარტა, რომ მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, თუ ამხანაგობის წევრი ამხანაგობის საერთო საკუთრებას „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე ანუ 2007 წლის 1 აგვისტომდე ფლობდა, საჭიროა ამხანაგობის კრების მოწვევა არსებული მდგომარეობის დასაფიქსირებლად. კრება ამგვარ მფლობელობას ან ლეგიტიმურად ცნობს, ან მიიღებს გადაწყვეტილებას ამხანაგობის წევრის მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის შესახებ. მხოლოდ ამგვარი გადაწყვეტილების არსებობის შემთხვევაშია შესაძლებელი, ამხანაგობის წევრს სამეურნეო სათავსის მფლობელობა შეუწყდეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მის მიერ ფართის ფლობა არამართლზომიერად ვერ ჩაითვლება. მფლობელობის მართლზომიერების საკითხს ამხანაგობის წევრები წვეტენ 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 (29).

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 უფლება-მოსილია, მსგავსი საკითხების გადასაწყვეტად ამხანაგობის წევრთა კრება მოიწვიოს, მაგრამ არ არის უფლებამოსილი, საკუთარი ინიციატივით სასამართლოში სარჩელი აღძრას. ამხანაგობის თავმჯდომარის მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს მხოლოდ კრების გადაწყვეტილების არსებობის პირობებში იძენს. ვინაიდან მოცემულ საქმეზე არ არსებობდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-ს“ წევრების გადაწყვეტილება სადავო ფართზე შპს „კ-ს“ მფლობელობის შეწყვეტის თაობაზე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. დ-ს სარჩელი უსაფუძვლო იყო (29).

კანონით გათვალისწინებული ამხანაგობის კრებაზე დამსწრე პირთა მოწვევის წესის დარღვევის გამო ამხანაგობის კრების ოქმების გაბათილების შემთხვევებით მდიდარია სასამართლო პრაქტიკა. აღსანიშნავია, რომ კანონის თანახმად, კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით (19, 5). ხშირ შემთხვევაში კრებაზე განსახილველი საკითხი მობინადრებს არაოფიციალურად მხოლოდ სატელეფონო ზარის მეშვეობით ან დაინტერესებული პირის პირადი ვიზიტით ეცნობებათ. ამგვარი კომუნიკაციისას ვერ დგინდება განსახილველი საკითხის ზუსტი შინაარსი და ის დეტალები, რის საფუძველზეც აუცილებელია საკუთრებაში გადასაცემი ფართის მდებარეობის იდენტიფიცირება განხორციელდეს, სარეგისტრაციო ფართზე რამდენიმე უფლების ერთდროულად რეგისტრაციის თავიდან აცილების მიზნით.

აღნიშნულ საკითხს ეხმიანება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრის განუხილველად დარჩენის შესახებ მისი დაუშვებლობის გამო, ვინაიდან, უზენაესი სასამართლოს შეფასებით, განსახილველი დავა არ წარმოადგენდა იშვიათ სამართლებრივ პრობლემას, რომელიც ხელს შეუწყობდა სამართლის განვითარებას, ამასთან არსებობდა პირველი და მეორე ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებები სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ამხანაგობის კრების ოქმის ბათილად ცნობის თაობაზე, კრების მოწვევის საერთო წესების დაუცველობის გამო (30).

საერთო საქმეში ინდივიდების როლსა და პასუხისმგებლობის გააზრების ფარგლებს ეხმიანება საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება (31), საქმეზე: „საქართველოს მოქალაქე ომარ ალაფიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, კერძოდ, სადავო ნორმებია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტი და მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი. მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ამ [„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“] კანონის ამოქმედებით „დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა“. მე-19 მუხლის პირველი

პუნქტის თანახმად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში“.

სადავო ნორმების ამოქმედებიდან მოსარჩელე, როგორც ინდივიდუალური მესაკუთრე, გამოცხადდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად. თუმცა, მას არ გამოუვლენია ნება ამხანაგობაში გაწევრიანებასთან დაკავშირებით. მოსარჩელე მხარე თვლის, რომ სადავო ნორმები არ შეესაბამება საქართველოს კონსტიტუციის 26-ე მუხლის პირველ პუნქტს, რომლითაც დაცულია გაერთიანების თავისუფლება. ამ ნორმის შინაარსი შემდეგია: „ყველას აქვს საზოგადოებრივი გაერთიანებების, მათ შორის პროფესიული კავშირების შექმნისა და მათში გაერთიანების უფლება“. მოსარჩელე მხარის მოსაზრებით, საზოგადოებრივი გაერთიანების შექმნა ან მასში გაწევრიანება წარმოადგენს პირის კონსტიტუციურ უფლებას და ხორციელდება ნებაყოფლობის საფუძველზე. საქართველოს კონსტიტუციის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტი არ უშვებს გამონაკლისს, რომლითაც გათვალისწინებული იქნება საზოგადოებრივი გაერთიანების შექმნის ან გაერთიანებაში შესვლის ვალდებულება (31).

განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლითაც დაუშვებელია პირის იძულება, შევიდეს რომელიმე გაერთიანებაში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის პირთა ორგანიზებული გაერთიანება, რომელსაც აქვს მიზნები და ქონება. ამ მახასიათებლებიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარე ასკვნის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა განეკუთვნება საქართველოს კონსტიტუციის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტით მოაზრებულ გაერთიანებათა კატეგორიას.

აღნიშნულ საკითხზე საკონსტიტუციო სასამართლომ შემდეგი განმარტება გააკეთა: „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში გაერთიანების ვალდებულება ემსახურება ბინათმესაკუთრეთა საერთო ქონების დაცვას, განვითარებას, ექსპლუატაციას, მოვლა-პატრონობასა და მართვას, ანუ ისევ ამ პირების უფლებების დაცვას. დაცული უფლებები, მოპასუხე მხარის აზრით, ხარისხის თვალსაზრისით, უპირატესია იმ ვალდებულებებთან შედარებით, რაც გათვალისწინებულია სადავო ნორმებითა და მთლიანად კანონით. აქედან გამომდინარე, დაცულია სამართლიანი ბალანსი გაერთიანების თავისუფლებაში ჩარევით მიღწეულ სამართლებრივ სიკეთესა და შეზღუდულ უფლებას შორის. ადამიანი, თავისი არსით, არა მხოლოდ თავისუფალი, არამედ სოციალური არსებაცაა, რომლის შინაგან მოთხოვნილებას წარმოადგენს ურთიერთობა სხვა ადამიანებთან. ადამიანის თავისუფლება არ არის თავისუფლება საზოგადოებისაგან, ეს არის თავისუფლება საზოგადოებაში, სადაც არსებობს და გადაიკვეთება მრავალი თანმხვედრი, თუ ურთიერთ-საპირისპირო ინტერესი. გაერთიანების თავისუფლება უზრუნველყოფს ადამიანის თვითრეალიზაციას სხვა პირებთან, სოციალურ, საზოგადოებრივ ჯგუფებთან ერთად. დაცულია საზოგადოებრივი ჯგუფების თავისუფლად ჩამოყალიბების, თავისუფალი ასოციაციის პრინციპი, რაც ტოტალიტარული სახელმწიფოებისათვის დამახასიათებელი იძულებითი გაერთიანებების, თუნდაც მისი მონაწილეების დიდი ენთუზიაზმის ფონზე, საპირისპირო მოვლენას წარმოადგენს“.

გავრცელებული შეხედულების მიხედვით, გაერთიანების მოქმედების ვადა უნდა იძლეოდეს მისი გამიჯვნის საშუალებას ე.წ. „მომენტალური გაერთიანებისაგან“, შეკრებებისაგან. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა სრულად აკმაყოფილებს ამ მოთხოვნას. მისი არსებობა, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, დაკავშირებულია სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების არსებობასთან.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არსებობს მანამ, სანამ ფიზიკურად სახეზეა ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი ან მასში განლაგებული ყველა ბინის მესაკუთრე არ გახდება ერთი პირი. ადვილი მისახვედრია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები საკმაოდ ხანგრძლივი ვადის განმავლობაში აგრძელებენ თავიანთ არსებობას და ახასიათებთ სტაბილურობა დროში.

წევრობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში ეფუძნება არა პირის სუბიექტურ გადაწყვეტილებას, არამედ იმ ობიექტურ გარემოებას, რომ მას აქვს საკუთრება ბინაზე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა, ამ შემთხვევაში, პირის თვითრეალიზაციის, თავისუფალი განვითარების უფლების ჯგუფური განხორციელების ფორმა კი არ არის, არამედ თავად საკუთრების ობიექტის ბუნებიდან გამომდინარე და ელემენტარული საყოფაცხოვრებო და საარსებო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების ობიექტური გარემოებით განპირობებული რეალობაა. ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანება ხდება უძრავი ნივთისადმი სამართლებრივი დამოკიდებულების ობიექტური ფაქტორის გამო.

გაერთიანების წევრობა წყდება ავტომატურად, ბინაზე საკუთრების უფლების დაკარგვისთანავე ანუ ამ ობიექტური ფაქტორის გაქრობისთანავე. პირის სუბიექტურ დამოკიდებულებას აქაც არ აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანები განპირობებულია საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის აუცილებლობით. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ვერ დასახავენ სხვა მიზნებს მათი სუბიექტური მისწრაფებების განსახორციელებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფარგლებში, ან ვერ შეამცირებენ ამხანაგობისათვის დასახულ ამოცანებს, რადგანაც ეს ეწინააღმდეგება თავად ამხანაგობის ბუნებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკონსტიტუციო სასამართლომ, კონსტიტუციური სარჩელი №439 (საქართველოს მოქალაქე ომარ ალაფიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ) არ დააკმაყოფილა (31).

აღსანიშნავია, რომ ამხანაგობის წევრი შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი და სახელმწიფო. როგორც წესი უძრავი ქონების მფლობელი და მესაკუთრე ერთიდაიგივე პირი და კონკრეტული ამხანაგობის მობინადრეა, თუმცა კანონი ცნობს შემთხვევას, როდესაც დაინტერესებული პირი სხვა ამხანაგობის წევრი შეიძლება იყოს, ამ შემთხვევაში, კანონის თანახმად აუცილებელია ამხანაგობის ხმათა 100% უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

დასკვნა

2015 წელს განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრის მიერ ჩატარებული კვლევის შედეგებში დასახელდა ის ხელისშემშლელი ფაქტორები, რის გამოც მოზინადრეების უმრავლესობას ჯერ კიდევ არ აქვს გააზრებული საერთო საქმეში ინდივიდუალური პასუხისმგებლობის მნიშვნელობა. აღსანიშნავია, რომ კვლევის შედეგებში მითითებული პრობლემები დღემდე აქტუალურია.

კვლევის თანახმად გამოიკვეთა, საჭიროება, რომ: თავმჯდომარეს უნდა ჰქონდეს ხელფასი, თუმცა არა ამხანაგობის მიერ შეგროვილი თანხებიდან. თავმჯდომარეების ხელფასების გადახდაზე ადგილობრივმა მუნიციპალიტეტებმა უნდა იზრუნოს, შედეგად გაიზრდება კონკურენცია და თავმჯდომარეების მოტივაცია (8, 55-60).

გამოკითხვის შედეგების მიხედვით იშვიათია შემთხვევა, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა საერთო ქონების განვითარებაზეა ორიენტირებული და პრობლემის გამოკვეთის შემდეგ, მისი გადაჭრის თანმიმდევრულ გზებს ეძებს. ამასთან, ამხანაგობის წევრების გამოკითხვის მიხედვით, ყველაზე მეტად მრავალბინიან სახლებში არსებული საერთო პრობლემის მოგვარებას თანხის შეგროვების სირთულე აფერხებს. ყველა მოზინადრე არ ან ვერ ახერხებს საჭირო რაოდენობის ფინანსების გაღებას, შესაბამისად, საქმე ჭიანჭურდება (8, 67-70).

მიუხედავად იმისა, რომ ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების მიერ ბ.მ.ა (19) განვითარების ხელშეწყობის პროგრამები მოდერნიზაციას განიცდის და მისი ბიუჯეტი მზარდია (9, 3-5), მიმდინარე პროცესებში მოზინადრეთა ჩართულობის გარეშე საბინაო სექტორის წინაშე არსებულ გამოწვევებთან გამკლავება კვლავ სირთულეს წარმოადგენს. გარემო პირობების გაუმჯობესებასა და სარგებლიანობას მხოლოდ მოზინადრეთა ერთსულოვნება განაპირობებს.

ამხანაგობების მენეჯმენტის გაუმჯობესების თვალსაზრისით აუცილებელია სიახლეების დანერგვა და საზღვარგარეთის ქვეყნების გამოცდილების გაზიარება, ამასთან ამხანაგობების სხვადასხვა არასტანდარტული ინიციატივების დაფინანსება, რომელიც ინფრასტრუქტურული პრობლემების მოგვარების გარდა, სხვადასხვა ხასიათის აქტივობების განხორციელებაში შეიძლება გამოიხატებოდეს.

„იყო მესაკუთრე ეს ხელოვნებაა და მეცნიერება“, ამბობს ჯ. დიქსი, რადგან ამ პროცესში მესაკუთრეს უამრავ განსხვავებულ ადამიანთან უწევს გამკლავება, რაც გარკვეულწილად სხვადასხვა ინტერესებისა და შეხედულებების გაზიარებას, თმენის ვალდებულებასა და კომპრომისებს გულისხმობს (12, 146-147).

ამასთან, სახელმწიფოს მხრიდან მოზინადრეებისადმი, უძრავი ქონების მართვა-განკარგვის პროცესში, გამოცხადებული ნდობა საჭიროებს მეტი კონტროლის მექანიზმის შემუშავებას და მისი აღსრულების მონიტორინგს, სამოქალაქო პასუხისმგებლობის ზრდის ხელშეწყობასა და თანამშრომლობის გაღრმავებას. ხელშეწყობის ეტაპზე მნიშვნელოვანია ამხანაგობის თავმჯდომარეების მხარდაჭერა და მათი გადამზადება კვალიფიკა-

ციის ამადლების მიზნით რამდენიმე სტრატეგიული მიმართულებით. აღნიშნული პროცესი ასევე მოაგვარებს მესაკუთრეთა გაერთიანებების შიგნით არსებულ ორგანიზაციულ პრობლემებსაც.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. შოთაძე თ. 2014. სანივთო სამართალი. თბილისი: მერიდიანი.
2. ჩიკვაშვილი შ. 1989. საბინაო სამართალი. თბილისი: საბჭოთა საქართველო.
3. ჯორბენაძე ს. 1973. საცხოვრებელი სახლი და მოქალაქეთა საბინაო უფლება-მოვალეობანი, თბილისი: საბჭოთა საქართველო.
4. ჭანტურია ლ. 1999. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი. წიგნი მეორე. თბილისი: სამართალი.
5. ჭანტურია ლ. 2000. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი. წიგნი მეხუთე. თბილისი: სამართალი.
6. ნინუა ე. 2010. ამხანაგობა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში. სადისერტაციო ნაშრომი. თბილისი.
7. კაპანაძე თ. 2019. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მართვის თავისებურებანი. სამაგისტრო ნაშრომი. თბილისი.
8. განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრი. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები საქართველოში. 2015. თბილისი.
9. თარგამაძე ე., აფხაზავა ნ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები და ადგილობრივი თვითმმართველობა. 2017. თბილისი.
10. Brook I. 2009. Organisational Behaviour. Edinburgh: Person Education Limited.
11. Clarke A., Kohler P. 2005. Property Law. Cambridge: Cambridge University Press.
12. Dicks J. 2006. Real Estate for Financial Freedom. New York: McGraw-Hill.
13. Fambrough J. 2014. Landlords and Tenants Guide. Texas: Real Estate Center.
14. Hage J., Akkermann B. 2014. Introduction to Law. London: Springer.
15. Henderson L. 2007. The landlord's survival guide. Oxford: HTC. Ltd.
16. Jordan C. 2001. Neighbor Law. Berkoley: Consolidated Printers. INC.
17. Roth M. 2004. The Successful Landlord. New York: Mamcom Ltd.

სამართლებრივი აქტები:

ნორმატიული საკანონმდებლო აქტები:

18. საქართველო. საქართველოს პარლამენტი. 2008. საქართველოს კანონი: საჯარო რეესტრის შესახებ (41, 30.12.2008). თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე.
19. საქართველო. საქართველოს პარლამენტი. საქართველოს კანონი: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ (5277-რს, 11.07.2007). თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე.
20. საქართველო. საქართველოს პარლამენტი. 1997. კანონი: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (786, 25.06.1997).
21. საქართველო. საქართველოს სახელმწიფოს მეთაური. 1995. კონსტიტუციური კანონი: საქართველოს კონსტიტუცია (786-რს, 23.08.1995).

ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტები:

22. საქართველო. საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო. 2019. მინისტრის ბრძანება: საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე (487, 31.12.2019). თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე.
23. საქართველო. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი. 2018. საკრებულოს დადგენილება: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის განხორციელებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვის წესის შესახებ (N12-29, 12.02.2018). თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე.
24. საქართველო. საქართველოს მთავრობა. 2014. დადგენილება: კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ (N189, 24.02.2014). თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე.
25. საქართველო. საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო. 2010. მინისტრის ბრძანება: სასაჯარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე (N71, 01.04. 2010). თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე.
26. საქართველო. საქართველოს მშენებლობისა და ურბანიზაციის სამინისტრო. 2002. მინისტრის ბრძანება: მრავალბინიანი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის შესახებ (N49, 11.10.2002). თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე.
27. საქართველო. საქართველოს მშენებლობისა და ურბანიზაციის სამინისტრო. 1999. მინისტრის ბრძანება: ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ტიპური დებულების დამტკიცების შესახებ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრი (47, 20.07.1999). თბილისი: საკანონმდებლო მაცნე.
28. დადგენილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის განხორციელებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვის წესის შესახებ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო. N12-29, 2018.

სასამართლო გადაწყვეტილებები:

29. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1098-10292012.
30. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1053-2019.
31. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 15 სექტემბრის N2/2/439 გადაწყვეტილება საქმეზე: „საქართველოს მოქალაქე ომარ ალაფიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

ელექტრონული წყაროები:

32. <http://chca.org.ge/geo/item/543/detail> [20.02.21]
33. <https://en.wikipedia.org/wiki/Condominium> [20.02.21]
34. 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_208209._%E1%83%A8%E1%83%94%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%95%E1%83%90%E1%83%9A%E1%83%98 [20.02.21]
35. <https://jildom.com/konsultant/stranicza/polskij-opyt-upravleniya-zhilyom.html> [20.02.21]

Peculiarities of managing the association of homeowners - Purpose, Responsibility, Control

Sophio Barnabishvili

Grigol Robakidze University, PhD student
sopio.barnabishvili20@gruni.edu.ge

Abstract. Although the legal platform for improving the living conditions of the owners of multi-apartment houses, sharing common interests and creating the desired well-being has been in place since 2007, neighborhood law still faces many difficulties and challenges. Prior to the current legal regulation, there was a need for obedience, mutual respect and empathy among the neighbors, and an obligation arose from long ago, which included the housing regulations in the Soviet space and the rights and obligations under the Civil Code. Given that this legal regulation obliges each resident to understand the importance of individual property and common use status and their share of responsibility in the common case, the current case law is rich in disputes over the ownership and use of space managed by landlords. This article: "Features of the management of the homeowners' association - Purpose, Responsibility, Control", presents the history of the origin and development of homeowners' associations, the preconditions, needs and importance of creating a relevant legislative platform. In addition, the partnership is discussed as a model of cooperation, the scope of responsibilities of members and the chairman, the goals of the union and control mechanisms at both the state and local self-government levels. The author believes that great attention should be paid to the training of chairpersons to take on this responsibility, however, it is necessary to have material support, as such an environment increases competition and the quality of work performed. It should be noted that the article focuses on the organizational aspects of the partnership, its legal regulation and neighborhood relations, where the moral values of the members and the management of individual property are no less important, so as not to infringe on property, restrict and damage the rights of others. Free disposal of property is inadmissible only in accordance with the views of the person, it is necessary to define the area of free action and to understand that the management of individual property should not be harmful to third parties. The author focuses on the basic tools of partnership management, the typology of condominiums and the legal status of members. The article covers the following important issues: a member of the partnership as a necessary data, "forced membership" and its constitutionality, the scope of authority of owner and non-owner members, the legal entity as a member of the partnership, the responsibility of the state as a member of the partnership and the controlling entity. Institution of rightful owner. The article discusses the organizational aspects of a condominium, which includes assessing the authority, role and importance of the convention assembly in the process of confirming ownership of the item and subsequently registering ownership of it. It is assessed whether the number of votes currently in the law is sufficient in the process of disposing of the property, whether the partnership assumes responsibility for its subsequent maintenance, whether there is a further control mechanism. Describes the institution of the chairman of the partnership as a manager and a representative of the neighborhood union. Where the chairman's responsibilities begin and end, whether it is appropriate to end their responsibilities solely by disposing of common space. However, a comparative legal study presented in the article, based on the example of the United States and various European countries, highlights the value of effective management of owners' associations, both legally and practically. The article summarizes the main challenges of the issue, the factors hindering the development of the partnership as a neighborhood union, and the issues of redistribution of responsibilities. Emphasis is placed on the importance of each member's role and function in good faith.

Keywords: Homeowners Partnership, Owners Association, Partnership Member, Common Property