



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

26 ივნისი, 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი მირანდა ბარბაქაძე**

მოსარჩელე - გ-----ი პ-----ი

წარმომადგენლები - ნ----- ქ-----, მ---- ჩ-----ე

მოპასუხეები - 1. ლ----- ყ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი გ-----

2. ნ--- ბ---ე

წარმომადგენელი - ბ----- გ-----ე

დავის საგანი: საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

„მოპასუხეებს ლ----- ყ-----ს და ნ--- ბ---ეს დაევალოთ გ----- პ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართის, მდებარე ქ.ქუთაისი, გ----- ქ. #44-ში $\frac{1}{2}$ ნაწილზე ხელშეშლის აღკვეთა, რათა ისარგებლოს კუთვნილი ფართით“.

1.1. სარჩელის მიხედვით:

გ----- პ-----ს თანასაკუთრების უფლებით გააჩნია საცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ. ქუთაისი, გ----- ქ. #44-ში, რომელიც განთავსებულია 933.60 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მისია $\frac{1}{2}$ წილი, საერთო ფართი-87.66 კვ.მ. ხოლო მოპასუხეების ლ----- ყ-----ის და ნ--- ბ---ის საკუთრებაშია 2/8-2/8 ნაწილი. სახლს აქვს 2 შესასვლელი, ერთი ეზოდან, მეორე ქუჩის მხრიდან. ქუჩის მხარეს არსებული შესასვლელი წარმოადგენს ლ----- ყ-----ის ფართის წინა მხარეს, ხოლო ეზოს მხრიდან - ნ--- ბ---ის. გ----- პ-----ი ვერ სარგებლობს თავისი საკუთრებით, რადგან მოპასუხეების მიერ გამოცვლილია კარის საკეტი და ის ვერ ახერხებს საკუთარ ფართში შესვლას. გ----- პ-----ს კი იქ აქვს სხვადასხვა

დასახელების ნივთები. მიუხედავად მოპასუხეებისადმი არაერთგზის მიმართვისა, მან ვერ მიაღწია სასურველ შედეგს.

ვინაიდან მოპასუხეები არ აძლევენ მოსარჩელეს იმის საშუალებას, რომ ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებით, ითხოვს მათი მხრიდან ხელშეშლის აღკვეთას.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. ნ--- ბ---ემ წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

ეთანხმება იმ გარემოებას, რომ გ----- პ-----ს თანასაკუთრებაში აქვს ქ. ქუთაისში, გ----- ქ. #44-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, 87 კვ.მ. მოპასუხე თავად არ ცხოვრობს ამ მისამართზე, რადგან 1997 წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში ოჯახთან ერთად. 2007 წლიდან თანამესაკუთრეები არიან $\frac{1}{2}$ ნაწილის გ----- პ-----ი, $\frac{2}{8}$ ნაწილის ლ----- ყ-----ი და $\frac{2}{8}$ ნაწილის თვითონ, ნ--- ბ---ე. აღნიშნულ საცხოვრებელ ფართს შემოსასვლელი აქვს ქუჩის მხრიდან სადარბაზოს სახით. მის საკუთრებაში არსებული 23 კვ.მ(ს/კ 0-----) და თანასაკუთრებაში არსებული 87 კვ.მ (ს/კ 0-----) წარმოადგენდა დამოუკიდებელ საცხოვრებელ ფართებს და გააერთიანა მისმა მეუღლემ. 23 კვ.მ-ს შემოსასვლელი ჰქონდა ეზოს მხრიდან, რომელიც არის მისი საკუთრება და მოსარჩელეს არავითარი უფლება არ აქვს ისარგებლოს მისი საკუთრებით.

მოსარჩელეს არასდროს უცდია მოლაპარაკების გზით პრობლემის მოგვარება. რადგან თავად თბილისში ცხოვრობს და არ აქვს ინტერესი იმის, რომ იცხოვრონ სადავო საცხოვრებელ ფართში. მოსარჩელე არ თანხმდებათ არც საზიარო უფლების გაუქმებაზე.

ამიტომ ის არაა ვალდებული, მისი კუთვნილი 23 კვ.მ ფართით ასარგებლოს მოსარჩელე, რადგან კანონი ასეთ ვალდებულებას არ ითვალისწინებს. რის გამოც მოთხოვნა მის მიმართ უსაფუძვლოა.

ნ--- ბ---ის წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე დაეთანხმა შესაგებელში მითითებულ გარემოებებს და განმარტა, რომ მოსარჩელესთან ვერ მიაღწია შეთანხმებას, ამიტომ გ----- პ-----ი ვერ ისარგებლებს თავისი ფართით, რადგან ამის უფლებას არ მისცემს. უმჯობესია ფართი გაიყიდოს და ისე გაიყოს.

2.2. მოპასუხე ლ----- ყ-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

ლ----- ყ-----ის წარმომადგენელმა მ----- გ-----მ სასამართლო სხდომაზე კი განმარტა, რომ მოსარჩელემ უნდა გაიაროს ლ----- ყ-----ის საკუთრებაში არსებულ ფართში რომ მივიდეს მის კუთვნილ ოთახამდე, რაზეც არაა თანახმა. უმჯობესია გაიყიდოს ქონება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ.ქუთაისში, გ----- ქ. #44-ში მდებარე ფართის (ს/კ #0-----) თანამესაკუთრები არიან: 1.გ----- პ----- -ი - 1/2 წილი, ანუ 43.83 კვ.მ; 2. ლ----- ყ-----ი - 2/8 წილი, ანუ 21.915 კვ.მ; 3. ნ--- ბ----ე - 2/8 ნაწილი, ანუ 21.915 კვ.მ.

მათი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს სამკვიდრო მოწმობა #1-----, დამოწმების თარიღი: 21/01/2014, ნოტარიუსი ქ. ჭ-----ე; 21.06.2016 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 24.05.2016 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

უძრავი ქონების მახასიათებლებია: მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 933.00 კვ.მ., საერთო ფართი 87.66 კვ.მ, საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა (ს/ფ 17-18; 20).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. აზომვითი ნახაზის მიხედვით, არსებულ ოთხ ოთახში, რომლებიც წარმოადგენენ გ----- პ-----ის, ლ----- ყ-----ის და ნ--- ბ----ის თანასაკუთრებას, მოხვედრა შესაძლებელია ქუჩის მხრიდან არსებული სადარბაზო შესასვლელით და უკანა მხარეზე არსებული კიბით, #4 ოთხი არის სანკვანძი, რომელიც არის საერთო საკუთრება.

როგორც მოსარჩელეს, ასევე მოპასუხეებს თავიანთი იდეალური წილები გაყოფილი აქვთ. **ამიტომ** ლ----- ყ-----ი ცხოვრობს და იყენებს მის საკუთრებაში არსებულ ზემოაღნიშნულ ფართს, ხოლო ნ--- ბ----ეს ძირითადად დაკეტილი აქვს კუთვნილი ფართი და ცხოვრობს ქ. თბილისში ოჯახთან ერთად.

გ----- პ-----ი ვერ სარგებლობს მის საკუთრებად რიცხული ქონებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს/ფ 2-13),
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- აზომვითი ნახაზი (ს/ფ 37)

3.2.2. შპს „აუდიტ-ფრევეგი“-ს 2017 წლის 01 აგვისტოს გაცემული #43 საექსპერტო დასკვნის თანახმად, გ----- პ-----ის წილის გამიჯვნის ორი ვარიანტი არსებობს:

1. მას შეუძლია მიიღოს #1 ოთახი, მოიწყოს დერეფანი #2 ოთახში და გახსნას შესასვლელი #4 სანკვანძში, რომლის გაყოფაც შესაძლებელია. იგი საკუთარ ფართში მოხვდება სადარბაზო შესასვლელიდან, ხოლო მოპასუხეები

ისარგებლებენ მეორე კიბით.

2. გ----- პ-----ს შეუძლია თავისი ფართი შეივსოს #2, #3 და #4 ოთხების ხარჯზე და ისარგებლოს უკანა მხარეზე არსებული კიბით, ხოლო მოპასუხეებმა უნდა ისარგებლონ ქუჩიდან არსებული სადარბაზო შესასვლელით.

ორივე შემთხვევაში ქუჩიდან შემოსასვლელი და უკანა მხრიდან შემოსასვლელი უნდა იყოს თავისუფალი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

-საექსპერტო დასკვნა (ს/ფ 31-34),

-აზომვითი ნახაზი (ს/ფ 37)

3.2.3. სასამართლოს მიერ ჩატარებული ადგილზე დათვალიერების შედეგად აღმოჩნდა, რომ ქუჩის მხრიდან შემოსასვლელი გაუქმებულია, ხოლო #1 ოთახიდან #2 ოთახში გასასვლელი კარი ამოშენებულია, რის ნაცვლადაც მოწყობილია გვერდითი შესასვლელი კარი, რომელიც დაკეტილია ნ--- ბ----ის მიერ და რაც გ----- პ-----ს უზღუდავს შესვლას მის საკუთრებაში.

3.2.4. მიუხედავად სასამართლოს მცდელობისა, მხარეებს შორის მორიგება ვერ შედგა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების საფუძველზე, მტკიცების ტვირთი ეკისრებათ მხარეებს. არც მოსარჩელეს მოუთხოვია თანასაკუთრების გაყოფა წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნის მიხედვით და არც მოპასუხეებს აღუძრავთ შეგებებული სარჩელი საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლო ვერ გასცდება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და მსჯელობს მხოლოდ მის ფარგლებში (სსსკ-ის 248-ე მუხლი).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ მოსარჩელე გ----- პ-----ის მოთხოვნა საკუთრებით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, **უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი,
- „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 მუხლი,
- „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციის“ დამატებითი №1 ოქმი,
- სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე, 955-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე **მუხლის** პირველი **ნაწილის**, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის“ მე-17 **მუხლის** პირველი **ნაწილის**, „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა კონვენციის“ დამატებითი №1 ოქმის პირველი **მუხლის** მოთხოვნათა თანახმად, „საკუთრების უფლება სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა. იგი გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას“.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 170-ე **მუხლის** პირველი ნაწილით რეგლამენტირებულია მესაკუთრის უფლებები, საკუთარი შეხედულებისამებრ კანონით აუკრძალავი ნებისმიერი ფორმით ისარგებლოს (მათ შორის არ ისარგებლოს) საკუთრების ობიექტით და ნორმით გაუთვალისწინებელი ნებისმიერი ჩარევა განხილულ უნდა იქნეს საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლად.

ამავე კოდექსის 172-ე **მუხლის** პირველი **ნაწილის** შინაარსიდან გამომდინარე, საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და, ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშეშლელს არ გააჩნია. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. თავის მხრივ, ფაქტის არსებობა დადასტურებული უნდა იყოს სათანადო მტკიცებულებებით.

6.3. „სამოქალაქო კოდექსის 172-ე **მუხლის მეორე ნაწილის** თანახმად, ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს **ნეგატორულ სარჩელს**, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (აწესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით“ (იხ. სუსგ ას-1041-998-2016, 12.02.2016; ას-843-809-2016, 26.10.2016).

„ნეგატორული სარჩელი (action negatoria) მიმართულია უფლების ისეთი დარღვევის წინააღმდეგ, რაც არ არის დაკავშირებული ნივთის მფლობელობის დაკარგვასთან, მაგრამ ხელშეშლელია ნივთის სარგებლობისა და

განკარგვისათვის, ე.ი. პირი მოკლებულია ამ უფლებამოსილებათა განხორციელების შესაძლებლობას, რადგან სხვა პირი თავისი მოქმედებით ხელს უშლის მათ რეალიზებას.... ამ სარჩელის საფუძველია გარემოებები, რომლებიც აფუძნებენ მოსარჩელის მიერ ნივთის სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილებას, ასევე ამტკიცებენ, რომ მესამე პირთა მოქმედება აბრკოლებს მათ განხორციელებას. მოსარჩელეს არ ევალება, ამტკიცოს მოპასუხის მოქმედების ან უმოქმედობის არამართლზომიერება, ის ივარაუდება, სანამ მოპასუხე არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

ნეგატიური სარჩელი მიზნად ისახავს მესაკუთრის თავისუფლების აღიარებას ხელმოყოფისაგან, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, ზიანის ანაზღაურებასა და დაცვის გარანტიების შექმნას შემდგომში შესაძლო ხელყოფისაგან~ (ქეთევან ქოჩაშვილი: მფლობელობა და საკუთრება-ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში გვ. 175-176).

სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, საერთო საკუთრება შეიძლება არსებობდეს თანაზიარი და წილადი. წილადი საკუთრების დროს კონკრეტულად არის დადგენილი ქონებაზე თითოეული თანამესაკუთრის წილი, წინააღმდეგ შემთხვევაში ქონება თანაზიარია.

6.4. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია მხარეთა წილობრივი საკუთრება, კერძოდ ბინის 1/2 **ნაწილი** რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად, ხოლო 2/8 -2/8 **ნაწილი** მოპასუხეთა საკუთრებად, ამასთან მოსარჩელეს, მოპასუხეთა ქმედების გამო, ხელი ეშლება უძრავი ნივთით სარგებლობაში. კერძოდ, მოპასუხე ნ--- ბ---ემ შეცვალა ეზოს მხრიდან შესასვლელის კონფიგურაცია და კარი, ასევე მისი გასაღები, რადგან არ სურდა საერთო შესასვლელით სარგებლობა. ასევე მოშლილია ქუჩის მხრიდან (ლ----- ყ-----ის მხრიდან) შესასვლელიც, რის გამოც გ----- პ-----ი ვერ სარგებლობს თანასაკუთრებაში მისი წილი ქონებით.

სსკ-ის 955-ე **მუხლის მეორე ნაწილის** თანახმად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ პირობებშიც, როდესაც სადავო არ ხდება მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა დასახელებული ბინის 1/2 ნაწილზე და მოპასუხეთა - 2/8-2/8 ნაწილზე, მოსარჩელე ზემოთ მოხმობილი ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უფლებამოსილია მოპასუხეების მიმართ მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა.

ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ გ----- პ-----ის, როგორც თანამესაკუთრის მოთხოვნა ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე დასაბუთებულია, რაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55.1-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 2591, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ი პ-----ის (წარმომადგენლები - ნ----- ქ-----, მ--- ჩ-----ე) სარჩელი მოპასუხეების ლ----- ყ-----ის და ნ--- ბ---ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხეებს, ლ----- ყ-----ს და ნ--- ბ---ეს აეკრძალოთ უძრავი ქონების, მდებარე ქ.ქუთაისი, გ----- ქ. #44, გ----- პ-----ის კუთვნილ $\frac{1}{2}$ ნაწილზე მოსარჩელე გ-----ი პ-----ისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა;
3. მოპასუხეებს, ლ----- ყ-----ს და ნ--- ბ---ეს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 120 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მანანა ნიკაჭაძე

მოსამართლე