



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

3 აგვისტო, 2018 წელი

თ-----ი

შესავალი ნაწილი
თ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი

მოსარჩელე - ნ-----ა ე---ე
წარმომადგენელი - ნ-----ა-----ი

მოპასუხე - ა--- ჯ-----ლი
წარმომადგენელი - ნ-----ა ჯ-----ლი

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 გაუქმდეს საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით უძრავ ქონებაზე მდებარე კ-----ის მ-----ი №-, არსებული ნ-----ა ე---ისა და ა--- ჯ-----ლის თანასაკუთრებაში, წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში დაფიქსირებული მონაცემების შესაბამისად.

სარჩელში განმარტებულია, რომ ნ-----ა ე---ე წარმოადგენს კ-----ის მ-----ზე №-ში მდებარე სახლთმფლობელობის $\frac{1}{2}$ წილის მესაკუთრეს, ხოლო $\frac{1}{2}$ წილის მესაკუთრეს მეზობელი ა--- ჯ-----ლი.

დაზუსტებულ 312 კვ.მ ფართობზე განთავსებულია 8 შენობა-ნაგებობა. მხარეთა კუთვნილი ფართები გამიჯნულია კედლებით და ისინი დამოუკიდებლად ფლობენ როგორც საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებს, ისე მიწის ნაკვეთებს. ფაქტიური მდგომარეობით ნ-----ა ე---ეს დაკავებული აქვს 197 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, ხოლო ა--- ჯ-----ლის საკუთრებას წარმოადგენს 115 კვ.მ ფართის

მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობებით. თითოეულ მხარეს აქვს დამოუკიდებელი შესასვლელი ეზოში და საკომუნიკაციო საშუალებები.

წარმოდგენილი დასკვნის გათვალისწინებით, თანასაკუთრებაში არსებული ქონების ნატურით გაყოფა შესაძლებელია სკ-ის 963-ე მუხლის შესაბამისად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და არ დაეთანხმა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თ-----ში, კ-----ის მ-----ზე №--ში მდებარე საკადასტრო კოდით 0----- -- რეგისტრირებული დაზუსტებული ფართობი 312 კვ.მ (შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №1, №-, №3, №4, №5, №6, №7, №8) თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ა--- ჯ-----ლისა და ნ-----ა ე---ის სახელზე, თითოეულზე $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2016 წლის 19 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 19).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 08 დეკემბრის №0----- დასკვნა არ იძლევა საზიარო საგნის - თ-----ში, კ-----ის მ-----ზე №--ში მდებარე საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებული უძრავი ნივთის, თანამესაკუთრეთა შორის ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე გაყოფის შესაძლებლობას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი, მეორე და მე-3 ნაწილების მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ანალოგიური დავების განხილვისას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებულია რა გარკვეული საკითხების მიმართ ამ საკითხების მცოდნე პირის ექსპერტის დასკვნის შეფასების შესაძლებლობა, კანონმდებელი ამ პირის დასკვნას, როგორც მტკიცებულებას სავალდებულოდ არ მიიჩნევს და ადგენს სხვა მტკიცებულებებთან ერთად სასამართლოს მიერ მისი შეფასების შესაძლებლობას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლოსთვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება ამავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს მიერ დასკვნის გაუზიარებლობა დასაბუთებული უნდა იყოს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო-ექსპერტიზის დასკვნის (№0-----, 08/12/2016) თანახმად, ქალაქ თ-----ში, კ-----ის მ-----ი №--ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (მიწის ნაკვეთიდან და შენობა-ნაგებობებიდან) ნ-----ა ე---ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართის გამოყოფა, წარმოდგენილი გამიჯვნის გეგმის შესაბამისად, **ტექნიკურად ფუნქციური ღირებულების (დანიშნულების) შემცირების გარეშე შესაძლებელია ისე რომ ნ-----ა ე---ისათვის გამოსაყოფი ფართი განისაზღვროს 197 კვ.მ -ით, ხოლო ა-- -ჯ-----ლისათვის გამოსაყოფი ფართი - 115 კვ.მ-ით.**

მოპასუხემ სადავოდ გახადა აღნიშნული დასკვნა და არ დაეთანხმა შემოთავაზებული პროპორციით საზიარო უფლების გაუქმებას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული დასკვნის შესაბამისად საზიარო უფლების გაუქმების შემთხვევაში საზიარო უფლებით თანამესაკუთრეთა სახელობე $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ იდეალურ წილებში რეგისტრირებული 312 კვ.მ-დან ნ-----ა ე---ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღირიცხება 197 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, ხოლო ა-- -ჯ-----ლის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღირიცხება - 115 კვ.მ ფართი მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობებით. შესაბამისად, **ასეთი გაყოფის შემთხვევაში მოპასუხეს მიეკუთვნება 82 კვ.მ-ით ნაკლები, რაც მნიშვნელოვან სხვაობას წარმოადგენს და არ იძლევა სსკ-ის 963-ე მუხლის კვალიფიკაციის წინაპირობებს.** ასეთ შემთხვევაში დაირღვევა აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული ღირებულების შემცირების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფის პრინციპი და დაირღვევა მეორე მესაკუთრის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ 312 კვ.მ-დან 82 კვ.მ. სხვაობა წარმოადგენს იდეალური წილების შეუსაბამო მონაცემს და არსებითად ხელყოფს მეორე მესაკუთრის უფლებებს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის პოზიციას მასზედ, რომ ვინაიდან თანამესაკუთრეთა შორის ფაქტობრივი მდგომარეობით გამიჯნულია ასეთი სახით უძრავი ქონება, შესაბამისად უნდა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმებაც. სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხე სადავოდ ხდის განიჯვნის ასეთ პრინციპს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრში იდეალური წილები რეგისტრირებულია $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$, სხვაგვარი პროპორციით რეალური წილების გამოყოფა დაუშვებელია მეორე მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეს იმთავითვე უნდა გამოეჩინა წინდახედულობა და საკუთრებაში იდეალურ წილშიც აღერიცხა შესაბამისი მონაცემები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ ზიდა მტკიცების ტვირთი, რამდენადაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მან ვერ უზრუნველყო დადასტურება მხარეთა თანასაკუთრებაში ფართის ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობისა მათი ღირებულებისა და ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 173-ე, 953-ე, 961-ე, 963-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით საზიარო უფლება

კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მონაწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები არიან საზიარო საგნის, საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებული 312,00 კვ.მ ფართის თანამესაკუთრები, შესაბამისად, მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

ამავე კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი), რასაც მოცემულ შემთხვევაში ითხოვენ მოსარჩელები და საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის გზით (964-ე მუხლი). ეს უკანასკნელი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობების განხორციელება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა. იგი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რანგშია აყვანილი იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება, ამასთან, პატივსაღები ინტერესის არსებობის შემთხვევაში მისი მოთხოვნა მაშინაც შეიძლება, როდესაც შეთანხმებით საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლება სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით გამორიცხულია. ერთადერთი შეზღუდვა, **რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისათვის**

აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარო მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს **მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.** დასახელებული ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ პირობაზე, კერძოდ, საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ: საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად და ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი, ამასთან, ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საზიარო საგნის ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა მათი ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, თანამესაკუთრეთა გასაყოფ ფართებს შორის 82 კვ.მ-ის სხვაობისა და ფართის ღირებულების შემცირების გამო. წინააღმდეგ შემთხვევაში ა--- ჯ-----ლის, როგორც მესაკუთრის უფლება შეილახება და დარღვეული იქნება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი და სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მოთხოვნები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 120 ლარი. რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ა ე---ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თ-----ის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თ-----ი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ-----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თ-----ი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თ-----ის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლილი ტყემალაძე