



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

16 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - თამარ ჩიხლაძე
სხდომის მდივანი - ანი ნადარეიშვილი

მოსარჩელე - შ----- დ-----ი
წარმომადგენელი - თ-----ი

მოპასუხეები - გ----- ს-----ი, თ----- ა-----ე, გ----- ლ-----ი, ა-----ე, გ-----
-----ის უფლებამონაცვლები - ნ----- ს-----ე, ნ----- ს-----ე, ე-----
-----ე, ე----- გ-----ი, ლ----- ხ-----ე, მ----- ქ-----ი, ნ-----ია, ნ-----ა, ნ-----
-----ი, ქ----- კ-----ი, ზ----- დ-----ი, თ----- დ-----ი
წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება საგნის გაყიდვით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საზიარო უფლების გაუქმება (თბილისი, ქუჩა მ-----ი და გ-----ის შორის მდებარე საერთო ეზოს ს/კ 0----- გაყიდვით და კუთვნილი წილების პროპორციულად შესაბამისად (ვინაიდან არ არის განსაზღვრული) ამონაგების განაწილებით კერძოდ, მოსარჩელეს მიეკუთვნოს ამონაგები თანხის კუთვნილი წილის პროპორციულად, მოპასუხეებს მიეკუთვნოთ ამონაგები თანხის კუთვნილი წილის პროპორციულად.

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ქუჩა მ-----ის და გ-----ის, შორის მიმდებარე საერთო ეზო, ს/კ 0-----, დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის ფართი 1920.00

კვ.მ. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი თანასაკუთრება, რეგისტრირებულია მოსარჩელეზე. 1920 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო გეგმაზე დატანილია N1-დან N67-ის ჩათვლით შენობა-ნაგებობები აღნიშნული უძრავი ნივთების განკარგვა მოხდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა 76 მ-----ის N1--ის კრების ოქმის საფუძველზე, ამონაწერში მითითებული და საკადასტრო გეგმაზე დატანილი შენობა-ნაგებობებიდან N26/1 და N64/1 შენობა ნაგებობებზე საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რაც ნიშნავს იმას რომ შენობა-ნაგებობა N26/1 და N64/1 არის ამხანაგობა 76 - მ-----ი N1--ის საკუთრება, რაც შეეხება შენობა ნაგებობებისგან თავისუფალ მიწის ნაკვეთს, არის მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში რაზეც ვრცელდება თანასაკუთრების უფლება, რაც მოსარჩელეს და მოპასუხეებს წარმოეშვათ კანონის ძალით. მოსარჩელემ არაერთხელ მიმართა მოპასუხეს იმისათვის, რომ შემდგარიყო მორიგება გამიჯვნის ან/და კომპენსაციის გადახდაზე რაზეც ვერ თანხმდებიან და არც არანაირ თანხმობას არ იძლევიან მოსარჩელემ განახორციელოს რაიმე სამშენებლო სამუშაოები, მოპასუხეები ბოროტად იყენებენ საკუთრების უფლებას ვინაიდან არანაირ მოლაპარაკებაზე არ სურთ წასვლა. აღნიშნული ავტოფარეხის შესაძენად მოსარჩელეს აღებული აქვს კრედიტი თიბისი ბანკიდან აღნიშნული სესხის მიზნობრიობა მითითებულია საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებაში, ვინაიდან მოპასუხებთან მოლაპარაკება შეუძლებელია საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ, ხოლო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად შეუძლებელია ყველა მესაკუთრეს შორის საზიარო უფლების გაუქმება ისე რომ გამიჯნულმა ავტოფარეხებმა არ დაკარგონ ფუნქციური ღირებულება. მოცემულ შემთხვევაში საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, მაშინ საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის რეალიზაციით. ამხანაგობა 76 მ-----ი N1--ის სახელზე რეგისტრირებულია მხოლოდ ორი ავტოფარეხი რაც შეეხება ამხანაგობის წევრს ამხანაგობა შედგება სულ ათი წევრისგან, ამათგან მხოლოდ ოთხს ქონდა ავტოფარეხი, ე----- გ-----ს, რომელმაც გაასხვისა თ----- დ-----ზე, გ----- ლ-----ს, რომელმაც ასევე გაასხვისა თ----- დ-----ზე, ქ----- კ-----ს, რომელმაც გაასხვისა თ----- დ-----ზე და ბ-----ე, რომელმაც გაასხვისა თ----- - დ-----ზე, დანარჩენ ამხანაგობის წევრებს არ ქონიათ ავტოფარეხი. ამხანაგობას ცალკე ეკუთვნის 538 კვ.მ ეზო, სადაც ასევე განლაგებულია ამხანაგობის ავტოფარეხები საკადასტრო კოდით N 0-----

მოსარჩელის განმარტებით, ვინაიდან მოპასუხებთან მოლაპარაკება შეუძლებელია საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე, ხოლო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად შეუძლებელია ყველა მესაკუთრეს შორის საზიარო უფლების გაუქმება ისე, რომ გამიჯნულმა ავტოფარეხებმა არ დაკარგონ ფუნქციური ღირებულება, ამასთან, შეუძლებელია საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა უნდა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის რეალიზაციით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ზ----- და თ----- დ-----ებმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი ცნეს.

2.2. მოპასუხე ა-----ეს სარჩელისა და სასამართლო სხდომის თარიღების შესახებ ეცნობა საჯარო შეტყობინების გზით, მხარეს შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

2.3. მოპასუხე ნ-----სა და გ-----ის უფლებამონაცვლებს - ნ---, ნ----- და ე-----ებს სარჩელისა და სასამართლო სხდომის თარიღის შესახებ ეცნობათ კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად. მხარეებს შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ.

2.4. მოპასუხეებმა გ----- ლ-----მა, მ----- ქ-----მა, ნ-----იამ, ნ-----ამ, ე----- გ-----მა, გ----- ს-----მა, თ----- ა-----ემ, ქ----- კ-----მა და ლ----- ხელიდემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნეს. შესაგებელში აღნიშნულია, რომ მითითებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ამხანაგობა „76 მ-----ი 1“-ის წევრთა თანასაკუთრებას. ვინაიდან მითითებულ ნაკვეთზე განთავსებულია ავტოფარეხები მოსარჩელე ავტოფარეხის შეძენით გახდა ამხანაგობის წევრი და შესაბამისად იგი ფლობს წილს ამხანაგობაში. საკადასტრო გეგმა მოიცავს 1920 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც დატანილია 67 ავტოფარეხი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ერთიანად დარეგისტრირდა ამხანაგობის სახელზე, რის შემდგომაც მოხდა მასზე არსებული ავტოფარეხების წევრებზე განაწილება კრების ოქმების საფუძველზე. ის ტერიტორია, რომლის განაწილებაც არ მომხდარა, დარჩა ამხანაგობის საკუთრებაში.

მართალია ამხანაგობის წევრებს შორის განაწილდა ავტოფარეხები, გარდა 26/1 და 64/1 ავტოფარეხებისა, რომლებიც დღეის მდგომარეობით არის ამხანაგობის საკუთრება, თუმცა აღსანიშნავია, რომ მითითებულ საკადასტრო კოდზე ამხანაგობის საკუთრებაა არა მხოლოდ ორი ავტოფარეხი, არამედ ავტოფარეხებთან მისასვლელი მიწის ნაკვეთები/ე.წ. დერეფნები, რომელიც ამხანაგობის გადაწყვეტილებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში ან სარგებლობაში არ განაწილებულა.

ამხანაგობის საკუთრებად მითითებული ეზო რეალურად წარმოადგენს იმ ტერიტორიას, რომელზეც განთავსებულია კორპუსი, რომელშიც ცხოვრობენ. ამასთან, ასეც რომ არ იყოს და ამხანაგობას ცალკე ქონდეს საკუთრებაში რაიმე ტერიტორია, ეს არ გულისხმობს იმას, რომ ამხანაგობას არ აქვს უფლება ფლობდეს რაიმე საკუთრებას დამატებით. აქვე აღსანიშნავია, რომ ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ეს ორი ნაკვეთი არის მომიჯნავე და ერთობლიობაში ქმნის კორპუსებს შორის მოქცეულ საერთო ეზოს.

არანაირი კავშირი არ აქვს განსახილველ საქმესთან ამხანაგობის წევრთა მხრიდან ავტოფარეხების გაყიდვის ფაქტს. ამასთან, მითითებულ პირთა მხრიდან ავტოფარეხების გაყიდვა მოხდა ბატონი ზ----- დ-----ის მხრიდან ფაქტიურად განხორციელებული ზეწოლის შედეგად. ამასთან, არასწორია მოსარჩელის მითითება თითქოს ადგილი აქვს საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე მოლაპარაკებას, ამგვარ ტერმინს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონი არ იცნობს. როდესაც საუბარია მოლაპარაკებაზე, გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ უშუალოდ მოსარჩელეს მოპასუხეებთან მოლაპარაკება არასოდეს უწარმოებია, იგი ყველა მოლაპარაკებაში გამოდიოდა ზ----- დ-----ის წარმომადგენლად.

ამხანაგობის ის წევრები, რომლებიც ცხოვრობენ აღნიშნულ ეზოში, ცდილობენ შეინარჩუნონ საკუთარი ეზო უკეთეს მდგომარეობაში და მოახდინონ მისი კეთილმოწყობა და საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება. აღნიშნული მიზანი პირდაპირ ბმაშია კანონთან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ. მოსარჩელემ შეიძინა ამხანაგობის თანასაკუთრებაში არსებული ავტოფარეხი, რითაც იგი გახდა ამხანაგობის წევრი და მას სრული უფლება და შესაძლებლობა აქვს გამოიყენოს იგი დანიშნულებისამებრ, მოპასუხეთა მხრიდან მისი საკუთრების გამოყენების ან რაიმე უფლების შეზღუდვას ადგილი არ აქვს. მოსარჩელე თავისუფლად ფლობს, სარგებლობს და განკარგავს საკუთარ ავტოფარეხს. მისი ოჯახი სადავო ტერიტორიაზე შეუზღუდავად ეწევა ბიზნეს საქმიანობას.

მოპასუხეთა განმარტებით, დაზუსტებული სარჩელით მხარემ მიუთითა, რომ ქალბატონი თ----- დ-----ი არის ამხანაგობა 76 მ-----ი 1--ის თავმჯდომარე. თუმცა, შესაბამისი მტკიცებულებები დაზუსტებულ სარჩელს არ ახლავს. ამხანაგობის არცერთ წევრს აღნიშნულთან დაკავშირებით არანაირი ინფორმაცია არ გააჩნია, არანაირი კრება ამხანაგობის თავმჯდომარის ცვლილების ან ახალი თავმჯდომარის არჩევის თაობაზე არ ჩატარებულა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისის საკრებულოს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენ-ლობითი ორგანოს მიერ 201- წლის 15 დეკემბერს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N4----ის საფუძველზე ამხანაგობა 76 - მ-----ის 1--ის წევრები გახდნენ მიწის ნაკვეთის 1920 კვ.მ მესაკუთრეები მდებარე: თბილისი, მ-----ის და გ-----ის ქუჩებს შორის მიმდებარე საერთო ეზოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკუთრების უფლების მოწმობა N4--- (ს.ფ. 60)

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის წერილის თანახმად, 1920 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილია N1-დან N33-ის და N35-დან N67-ის ჩათვლით შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული უძრავი ნივთების განკარგვა მოხდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა 76-მ-----ის N1-ის კრების ოქმების საფუძველზე. საკადასტრო გეგმაზე დატანილი შენობა-ნაგებობებიდან N26/1 და N64/1 უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლება/უფლებები არ არის რეგისტრირებული, შესაბამისად, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მესაკუთრის განყოფილებაში, სხვა მესაკუთრეებთან ერთად, აგრეთვე მითითებულია ამხანაგობა „N76 მ-----ის N1-“.

ამავე წერილის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის, მესაკუთრედ მიიჩნევიან მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირები. სხვა მესაკუთრეთა არსებობის შესახებ გარემოებათა გამოკვლევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ უძრავი ნივთის განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიმღებ პირებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი (ს.ფ. 29 - 30)

3.1.3. 2017 წლის 1- ოქტომბრის მდგომარეობით არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მ-----ის და გ-----ის, შორის მიმდებარე საერთო ეზო, საკადასტრო კოდით N0-----თ-----დ-----ი წარმოადგენს ავტოფარეხების, შენობა ნაგებობების N1, N46, N24, N27, N41, N22, N65, N35, N62, N38, N44, N36, N25, N45, N63, N51, N17, N52, N7, N55, N66, N12, N59, N31, N47, N9, N18, N43, N54, N14, N67, N37, N28, N48, N60, N23, N61, N8, N13, N53, N50, N42, N4, N39, N32, N57, N56, N1-, N29, N58, N40, N5, N33, N49, N19, N21 და N15 მესაკუთრეს. ზ-----დ-----ი წარმოადგენს ავტოფარეხი, შენობა N16-ის მესაკუთრეს, **შ-----დ-----ი წარმოადგენს ავტოფარეხების შენობა N10, N2, N30 და N20-ის მესაკუთრეს**, თ-----ა-----ე წარმოადგენს ავტოფარეხი, შენობა N3-ის მესაკუთრეს, გ-----ს-----ი წარმოადგენს ავტოფარეხი, შენობა N6-ის მესაკუთრეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15 - 27)

3.1.4. 2016 წლის 12 იანვარს სსიპ ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნით, ქ. თბილისში, მ-----ისა და გ-----ის ქუჩებს შორის არსებული საერთო ეზოში (ს/კ 0-----) მდებარე ავტოფარეხების შენობის ტექნიკური მდგომარეობა ძირითადად დამაკმაყოფილებელია თუმცა: 1. შენობა საჭიროებს რეაბილიტაციას შესაბამისი პროექტის მიხედვით; 2. სახურავის (ნახევარი ფართი) ჰიდროიზოლაციას და რკ/ბეტონის კოლონის მცირე ნაწილს აღენიშნება ხელოვნური ჩარევის შედეგად გამოწვეული დაზიანება; 3. ეზოში

განთავსებული N3, N4, N5, N6, N14, N15, N26 და N64 ავტოფარეხების სრული იზოლირებით გამოყოფა შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 32 - 42)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, ქუჩა მ-----ი და გ-----ის შორის მდებარე ს/კ 0----- ავტოფარეხები არ წარმოადგენს საერთო საკუთრებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება, როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადო-ობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი

სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

მოსარჩელე საკუთარ მოთხოვნას და უძრავი ქონების თანამესაკუთრეობას აფუძნებს უძრავ ქონებაში მდებარე: თბილისი, ქუჩა მ-----ი და გ-----ის შორის მდებარე საერთო ეზო, ს/კ 0----- გარკვეული ფართობის მის საკუთრებაში არსებობას. რასაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 იანვრის წერილში მითითებულია, რომ 0----- საკადასტრო კოდით: მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ერთ მთლიან უძრავ ქონებად, პირთა თანასაკუთრებაშია და არ არის დაყოფილი. თუმცა, მასზე მდებარე **შენობა-ნაგებობები არის ინდივიდუალურ საკუთრებაში**. ამასთან, ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს, რომ ეს პირები ასევე წარმოადგენენ ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებსაც კუთვნილი შენობა-ნაგებობის/ერთეულის წილის პროპორციულად. თუმცა, კონკრეტულად რა წილის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს ესა თუ ის პირი შესაძლებელია დადგინდეს მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა თანამესაკუთრეთა ნების გამოვლენით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმის და წესის დაცვით შედგენილი გარიგების (შეთანხმების) საფუძველზე.

ამდენად, საჯარო რეესტრის წერილით დგინდება ფაქტი, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ერთ მთლიან უძრავ ქონებას და წარმოადგენს პირთა თანასაკუთრებას, თუმცა, მასზე არსებობს ინდივიდუალური საკუთრებები, ამასთან განმარტებულია, რომ კონკრეტული პირის წილის ოდენობის განსაზღვრისათვის საჭიროა უძრავი ნივთის ყველა თანამესაკუთრეთა ნების გამოვლენა. საჯარო რეესტრის ამონაწერი ადგენს თითოეული პირის საკუთრების უფლებას და იქვე განსაზღვრულია თითოეულის წილის ოდენობები. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ვინაიდან ორი ავტოფარეხი წარმოადგენს ჯერ კიდევ მხოლოდ ამხანაგობის საკუთრებას მას აქვს მასზე თანასაკუთრებისა და საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა, რასაც ამყარებს წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით. თუმცა, მხარე არ ითვალისწინებს, რომ როგორც მის საკუთრებაში არსებული ავტოფარეხი და ასევე მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული ავტოფარეხები საწყის ეტაპზე წარმოადგენდა ასევე ამხანაგობის საკუთრებას და მათი განაწილება მოხდა ამხანაგობისათვის კანონით განსაზღვრული წესების შესაბამისად.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „N76-მ-----ის 1-“ წესდების მეექვსე პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის საერთო კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ნახევარზე მეტი.

ამასთან, მერვე პუნქტის თანახმად, საერთო კრებაზე გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრეთა ხმების ნახევარზე მეტით, თუ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დებულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები. მეორე პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა.შ) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3 -ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა.შ) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

მოსარჩელის მიერ ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული ორი ავტოფარეხის N26 და N 64 განაწილების დოკუმენტი არ წარმოუდგენია, შესაბამისად, აღნიშნული წარმოადგენს ამხანაგობის საკუთრებას, ამხანაგობის მიერ შესაბამისი საკუთრების უფლების მიმნიჭებელი დოკუმენტის მიღებამდე.

სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმებით საზიარო ნივთის გაყოფა იმას ნიშნავს, რომ დაყოფის შედეგად, თანამესაკუთრეებისთვის მიკუთვნებულმა ნივთის ნაწილებმა უნდა შეინარჩუნონ თავისი დანიშნულება, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელნი. ამასთან, საზიარო საგნის ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ნივთის ცალკეული ნაწილების დანიშნულება და მნიშვნელობა საყოფაცხოვრებო თვალსაზრისით, მხარეთა ინტერესები მისი თითოეული ნაწილის მიმართ, მისი მდებარეობა, განლაგება და ა.შ. რაც შეეხება ნივთის ღირებულებას, აქ იგულისხმება მისი საყოფაცხოვრებო დანიშნულება. ნივთი უნდა იყოფოდეს ისე, რომ დაყოფის შედეგად წარმოქმნილმა ნივთებმა საყოფაცხოვრებო დანიშნულება არ დაკარგონ. ერთგვაროვნებასთან ერთად გაყოფამ საზიარო საგანს არ უნდა დაუკარგოს ის ღირებულება (იგულისხმება სამომხმარებლო ღირებულება), რაც მას გაყოფამდე გააჩნდა.

რაც შეეხება ექსპერტიზის დასკვნას, იგი არ არის მოსარჩელის საკუთრების რელ---ტური და კვლევა ჩატარებულია სხვის საკუთრებაში არსებულ ავტოფარე-ხებთან მიმართებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 32 - 42);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი (ს.ფ. 145 - 146)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი საფუძვლიანობის შესწავლის შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შ---- დ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 954-ე, 961-ე, 963-ე მუხლები;

საქართველოს კონსტიტუცია;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის მეცხრამეტე 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 ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნინებას. თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით.

საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს თავის უფლებას ან სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირება, კანონი ნებისმიერ

თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, საზიარო უფლება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება, რაც იმას ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. საზიარო უფლება არსებობს მაშინ, როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის სამართლის ერთი ობიექტი.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ნივთი წარმოადგენს თანასაკუთრებას, თუმცა, მასზე რეგისტრირებულია ინდივიდუალური საკუთრების უფლებები, შესაბამისად, სადავო უძრავი ნივთი არ წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს.

6.2 ამავე კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

954-ე მუხლით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით დასაშვებია, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შესაძლებელია, დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. უპირველეს ყოვლისა, სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული მუხლი არ გულისხმობს უძრავი ნივთის გაყოფას მხოლოდ თანაბარ ფართებად, არამედ მისი მნიშვნელობა გულისხმობს საზიარო უფლების გაუქმებას იურიდიული მნიშვნელო-ბით. ხოლო, ამავე კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, კი თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით. მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში გამოიყენება აუქციონზე უძრავი ქონების იძულებით გაყიდვის წესები. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, საზიარო უფლების გაუქმება, ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის გზით, არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობო უფლებას. აღნიშნულ უფლებას მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს ნივთის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას. საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების

კონკრეტული ფორმა შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით.

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას ითვალისწინებს. კერძოდ, თანასაკუთრებაში არსებული ქონების ნატურით გამიჯვნას, ხოლო თუ ამგვარი გაყოფა შეუძლებელია მის აუქციონზე რეალიზაციას. ამასთან, როგორც აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი განსაზღვრავს იმ სამართლებრივ მოთხოვნებს, რომლებსაც გაყოფის შედეგად, უნდა აკმაყოფილებდეს თითოეული დამოუკიდებელი ნივთი - ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთების ერთგვაროვანი ბუნება მოიცავს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც წარმოშობილი დამოუკიდებელი ნივთები, ყოველგვარი დამატებითი ძალისხმევით გარეშე, აღჭურვილი იქნება ყველა აუცილებელი თვისებებით და გააჩნია შესაძლებლობა დამოუკიდებლად განახორციელოს მისი ფუნქციური დანიშნულება. გარდა ამისა, წარმოქმნილმა ნივთებმა უნდა შეინარჩუნონ თანაბარი საბაზრო ღირებულება.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის თანახმად, ეზოში განთავსებული N3, N4, N5, N6, N14, N15, N26 და N64 ავტოფარეხების სრული იზოლირებით გამოყოფა შეუძლებელია. თუმცა, მოსარჩელე წარმოადგენს N10, N2, N30 და N20 ავტოფარეხების მესაკუთრეს, შესაბამისად, მისი მოთხოვნა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება საწყის ეტაპზევე უსაფუძვლოა ვინაიდან სადავო ფართზე არ დასტურდება მისი საკუთრების უფლება და ამასთან, კერ უზრუნველყო თანასაკუთრების უფლების არსებობის დადასტურებაც.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი არ ექვემდებარება ანაზღაურებას.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შ----- დ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თამარ ჩიხლაძე