



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

21 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური**

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე - ზე-----ა

წარმომადგენელი - ლა-----ი

მოპასუხე - ნი-----ა

ადვოკატი - თა-----ი

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება, ნივთის ნატურით გაყოფის გზით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს ზე-----ასა და ნი-----ას შორის საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე - ქ-----
----- ნატურით გაყოფის გზით. ზე-----ა ცნობილ იქნეს სადავო ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ლე-----
-----ოს N5----- ექსპერტიზის დასკვნის დანართი N3-ის შესაბამისად.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ზე-----ა და ნი--
-----ა თანასაკუთრებით ფლობენ ქონებას, მდებარე - ქ-----
----- საჯარო რეესტრის
ამონაწერით ქონების ფართია 73.00 კვ.მ.

მოპასუხე საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართს არაკეთილსინდისიერად იყენებს და ზე-----ას არ აძლევს საშუალებას გამოიყენოს მის საკუთრებაში არსებული ფართი. მოპასუხემ ასევე თვითნებულად ჩაკეტა რამდენიმე ოთახი და მოსარჩელე სარგებლობს მხოლოდ ერთი პატარა ოთახით, სადაც ცხოვრობს 5 ადამიანი, მათ შორის 2 არასრულწლოვანი და ერთი შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირი. საერთო სველი წერტილი მუდამ

მოუწესრიგებელია. მოსარჩელეს ხელი ეშლება თანასაკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობაში.

ლე-----ოს 2-----ს დასკვნის თანახმად, თანამესაკუთრეთა სარგებლობაში არსებული წილების ($\frac{1}{2}$ და $\frac{1}{2}$ ნაწილი) შესაბამისად გამიჯვნა იზოლირებულად ისე, რომ არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების ფუნქციური ღირებულება სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით შეუძლებელია, ხოლო ნაწილობრივი იზოლირებით შესაძლებელი იქნება დანართი N3-ის და N4-ის შესაბამისად, საიდანაც მოსარჩელისათვის მისაღება დანართი N3-ის შესაბამისად უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ ქონების გაყოფა შესაძლებელია 32.45 კვ.მ-ად და 33.20 კვ.მ-ად. საზიარო უფლების გაუქმების შემთხვევაში, მოსარჩელე თანახმაა მიიღოს ნაკლები ფართი 32.45 კვ.მ. ხოლო საერთო სარგებლობის ფართი 4.93 კვ.მ დარჩეს მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი იყენებს იმ ოთახებს და ფართს, რაც თავის დროზე იყიდა. მას ჰყავს 3 არასრულწლოვანი შვილი. ბინა ყოველთვის მოუწესრიგებელია, ხოლო ის გარემოება, რომ სახლში და სველ წერტილებში ანტისანიტარია არ შეესაბამება სინამდვილეს. ამასთან, უძრავი ქონების გაყოფა ისე, რომ არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების ღირებულება შეუძლებელია, რასაც ადასტურებს ასევე ლე-----
-----ოს დასკვნაც. შესაბამისად, უნდა მოხდეს ბინის გაყიდვა და თანხის განაწილება მხარეთა შორის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ-----
----- მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეები არიან: ზე-----ა და ნი-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.18).

3.1.2. 2-----ს ლე-----
-----ოს დასკვნით, ქ-----ში, ფართით 70.58 კვ.მ-ის, თანამესაკუთრეთა საკუთრებაში არსებული წილების ($\frac{1}{2}$ და $\frac{1}{2}$) შესაბამისად გამიჯვნა იზოლირებულად, ისე რომ არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების ფუნქციური (დანიშნულებრივი) ღირებულება, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით შეუძლებელია. ხოლო ნაწილობრივი იზოლირებით შესაძლებელი იქნება დანართ N3-ზე და N4-ზე (ორი ვარიანტი).

- საკვლევი ობიექტის ადგილზე შესწავლის და წარმოდგენილი აზომვითი

ნახაზის მიხედვით ქ-----, პირველ სართულზე, ბინა 28-ს გააჩნია ერთი შესასვლელი და სამზარეულო. საცხოვრებელი ბინიდან იზოლირებულად, ზე-----ას 1/2 ნაწილის და ნი-----ას 1/2 ნაწილის გამიჯვნის შემთხვევაში, საჭიროა დამატებით მოწყობილ იქნას დამოუკიდებელი შესასვლელი, სამზარეულო და სველი წერტილი (საპირფარეშო). სამშენებლო ნორმებისა და წესების 2.08.01-89 მოთხოვნების პუნქტი 2.2-ის თანახმად, ბინებში საჭიროა გათვალისწინებულ იქნან საცხოვრებელი ოთახები და დამხმარე სათავსოები: სამზარეულო, წინაოთახი, სააბაზანო ან საშხაპე საპირფარეშო საკუჭნაო/ ანდა სამეურნეო ჩასაშენებელი კარადები და პუნქტი 2.6 „უშუალოდ საცხოვრებელი ოთახის ან სამზარეულოს ზევით დაუშვებელია განთავსება საპირფარეშოსი ან სააბაზანოსი/ ანდა საშხაპოსი. საპირფარეშოს ან სააბაზანოს/ ანდა საშხაპოს განთავსება სამზარეულოს ზევით დაიშვება იმ ბინებში, რომლებიც მდებარეობენ ორ დონეზე.“

- პირველი ვარიანტით გაყოფის შემთხვევაში თანამესაკუთრებს საერთო სარგებლობაში დარჩებათ დანართი N3-ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული შემოსასვლელი ფართით 4.93 კვ.მ. დარჩენილი ფართიდან კი პირველი 1/2 წილის მფლობელს შესაღებელი იქნება გამოეყოს დანართ N3-ზე მწვანე ფერით აღნიშნული ფართი N2 32.45 კვ.მ, რაც ძირითადად შეესაბამება მისი 1/2 წილის შესაბამის ფართს, ხოლო მეორე 1/2 წილის მფლობელს შესაღებელი იქნება გამოეყოს დანართი N3-ზე წითელი ფერით აღნიშნული ფართი N1, ფართით 33.20 კვ.მ, რაც ძირითადად შეესაბამება მისი წილის შესაბამის ფართს. გამოყოფილ ნაწილებში საჭირო იქნება არარსებობის შემთხვევაში მოეწყოს შესაბამისი სველი წერტილი და სამზარეულო სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა დაცვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლე-----ოს 2-----ს დასკვნა (ს.ფ. 26-37).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 963-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 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, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით (სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა გაუქმდეს ზე-----ასა და ნი-----ას შორის საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით განმარტა, 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, პატივსადები ინტერესის არსებობის შემთხვევაში მისი მოთხოვნა მაშინაც შეიძლება, როდესაც შეთანხმებით საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლება სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით გამორიცხულია. კანონმდებლის ნება ნათელი და ცალსახაა. საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა. ერთადერთი შეზღუდვა, რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისათვის აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას

დასაშვებად მიიჩნევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. ამდენად, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ შეუძლებელია ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარი იდეალური წილის შესაბამისად. მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის იდეალური წილის იმგვარი გამოყოფა, რომლითაც დაცულია ამ უკანასკნელის საზიარო საგნის გაყოფამდე არსებული მდგომარეობა (ღირებულება), საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება)“ **(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი).**

6.3. მოცემულ შემთხვევაში, 2-----ს ლე-----
-----ოს დასკვნით, ქ-----
-----ში, ფართით 70.58 კვ.მ-ის, თანამესაკუთრეთა საკუთრებაში არსებული წილების (1/2 და 1/2) შესაბამისად გამიჯვნა იზოლირებულად, ისე რომ არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების ფუნქციური (დანიშნულებრივი) ღირებულება, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით შეუძლებელია. ხოლო ნაწილობრივი იზოლირებით შესაძლებელი იქნება დანართ N3-ზე და N4-ზე (ორი ვარიანტი).

მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს გაუქმდეს ზე-----ასა და ნი-----
ას შორის უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით. ზე-----
-----ა ცნობილ იქნეს სადავო ქონების 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ ლე-----
-----ოს N5----- ექსპერტიზის დასკვნის დანართი N3-ის შესაბამისად. **თანამესაკუთრეებს საერთო სარგებლობაში დარჩებათ დანართი N3-ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული შემოსასვლელი ფართით 4.93 კვ.მ.** დარჩენილი ფართიდან კი პირველი 1/2 წილის მფლობელს შესაძლოა გამოეყოს დანართ N3-ზე მწვანე ფერით აღნიშნული ფართი N2 32.45 კვ.მ, რაც ძირითადად შეესაბამება მისი 1/2 წილის შესაბამის ფართს, ხოლო მეორე 1/2 წილის მფლობელს შესაძლებელი იქნება გამოეყოს დანართი N3-ზე წითელი ფერით აღნიშნული ფართი N1, ფართით 33.20 კვ.მ, რაც ძირითადად შეესაბამება მისი წილის შესაბამის ფართს. **გამოყოფილ ნაწილებში საჭირო იქნება არარსებობის შემთხვევაში მოეწყოს შესაბამისი სველი წერტილი და სამზარეულო სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა დაცვით.**

დასახელებული მტკიცებულებების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საზიარო საგანი არ შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, რის გამოც, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, ვინაიდან, მხარეებს საერთო სარგებლობაში კვლავ რჩებათ 4.93 კვ.მ ფართი, ასევე საჭირო იქნება დამატებით მოწყობილ იქნას დამოუკიდებელი შესასვლელი, სამზარეულო და სველი წერტილი

(საპირფარეშო), რაც ეწინააღმდეგება ნატურით გაყოფის იურიდიულ არსს. ზემოაღნიშნული დასაბუთების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ, სახეზე არ არის სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კი სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში, ზე-----ა გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო მისი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, წინამდებარე გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-ე-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ზე-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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

ხათუნა კაკაბაძე