



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**14 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი**

შესავალი ნაწილი
**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი თეონა როსტომაშვილი**

მოსარჩელე - რ-----ი
წარმომადგენელი - დ-----ე, ო-----ი, ა-----ი
მოპასუხე - ს-----ი
წარმომადგენელი - მ-----ე
დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რ-----ის და ს-----ის საერთო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ს----- მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საზიარო უფლების გაუქმება ქონების აუქციონზე გაყიდვისა და ამონაგების წილების პროპორციულად 1/2-1/2 განაწილების გზით.

(მტკიცებულება: 07.04.2016 წლის სარჩელი, 04.02.2019 წლის სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ს-----მა წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო, იმ

საფუძვლით, რომ იყო შესაძლებელი საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით.

(მტკიცებულება: 16.11.2016 წლის შესაგებელი; 04.02.2019 წლის სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 0-----) თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით რ-----ს და ს-----ს უძრავი ქონება მთლიანობაში არის 385 კვ.მ, საიდანაც 1/2 საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე რ-----ს, ხოლო მეორე 1/2 საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოპასუხე ს-----ს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია. აღნიშნულს სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს სსიპ "ლ-----ს' დასკვნის შესაბამისად. კერძოდ: სსიპ "ლ-----ს" 2018 წლის 21 ივნისის № 0----- დასკვნის მიხედვით დადგენილია, უძრავი ქონების-შენობა- ნაგებობის (საკადასტრო კოდი: 0-----) გამიჯვნა ორ იზოლირებულ ნაწილად, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების (1/2 და 1/2) შესაბამისად შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართ №3-ზეა აღნიშნული. ასეთი გაყოფის შემთხვევაში, ქალაქ თბილისში, ს-----ში მდებარე 226.06 კვ.მ ფართი. შენობა-ნაგებობიდან პირველი 1/2 წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს დანართი №3-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული 113.03 კვ.მ. ფართი, რაც შეესაბამება მისი 1/2 წილის შესაბამის 226.06/2=113.03 კვ.მ. ფართს, ხოლო მეორე 1/2 წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს დანართი №3-ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული 113.03 კვ.მ. ფართი, რაც შეესაბამება მისი 1/2 წილის შესაბამის 226.06/2=113.03 კვ.მ. ფართს. ასეთი გაყოფის შემთხვევაში საჭიროა მოეწყოს და ამოშენდეს დანართ #3-ზე წითელი ფერით აღნიშნული ტიხარი და კარის ღიობები. რაც შეეხება ქალაქ თბილისში, ს-----ში მდებარე (საკადასტრო კოდი: 0-----) უძრავი ქონებიდან განაშენიანებისაგან თავისუფალი 149 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გამიჯვნას, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეთა შორის ორ იზოლირებულ ნაწილად, საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული წილების შესაბამისად,

შეუძლებელია, რადგან შენობა-ნაგებობების კონფიგურაცია და მათზე არსებული ფანჯრისა და კარის ღიობები არ იძლევა განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობას.

ამდენად საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის ნატურით გაყოფით-მთლიან საზიარო საგანზე-შენობა-ნაგებობაზე და მიწის ნაკვეთზე შეუძლებელია.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ იქნა 2018 წლის 12 აპრილის ალტერნატიული ექსპერტიზის დასკვნა, შპს „ს-----“-ს აუდიტორული დასკვნა უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში, **რომლის თანახმად, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თუმცა კონკრეტული ნახაზი, ტექნიკურად დასაბუთებული არ არის წარმოდგენილი**, არ არის საუბარი გაყოფის შემთხვევაში ფანჯრის ღიობზე, განმარტებულია დამოუკიდებელი შესასვლელის მოწყობის შესაძლებლობაზე, რომელსაც მოპასუხე მხარე არ დაობს, რომ საჭიროებს შესაბამის ნებართვას, თუმცა ასეთი ნებართვა გაცემული არ არის ამ ეტაპზე, მოპასუხის განმარტებით ასეთი ნებართვა გაიცემა შესაბამისი კვლევის საფუძველზე. სასამართლო ეყრდნობა, სსიპ „ლ-----“-ს 2018 წლის 21 ივნისის № 0----- დასკვნას, რომლის თანახმად, შენობა-ნაგებობების კონფიგურაცია და მათზე არსებული ფანჯრისა და კარის ღიობები არ იძლევა განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობას, გაყოფის შემთხვევაში ოთახი გახდება არასაცხოვრებელი, არამედ დამხმარე ფართი და დაკარგავს თავდაპირველ ფუნქციას. სასამართლო სხდომაზე დამატებით დაიკითხა სამხარაულის სახელობის საექსპერტო ბიუროს ექსპერტი, რომელმაც დამატებით განმარტა, რომ მიწის გაყოფის შემთხვევაში უნდა ამოშენებულიყო საცხოვრებელი ოთახის ფანჯრები, რაც ხელყოფდა მის ფუნქციურ დანიშნულებას, ამასთან ცალკე შესასვლელის მოწყობა საჭიროებდა მერიის შესაბამისი სამსახურის ნებართვას, რომელიც უცნობია გაიცემოდა თუ არა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- ექსპერტიზის დასკვნა (№ 0-----).
- ექსპერტის ჩვენება;
- შპს „ს-----“-ს დასკვნა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

4.1. ვინაიდან საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, მოსარჩელე უფლებამოსილი არის მოითხოვოს საზიარო უფლების ნივთის რეალიზაციის

გზით გაუქმება და ამონაგები თანხის წილების შესაბამისად გაყოფა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, რ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 173-ე, 953-ე, 954-ე, 961-ე, 963-ე, 964-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. რ-----ის და ს-----ის საერთო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ს----- მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საზიარო უფლების გაუქმება ქონების აუქციონზე გაყიდვისა და ამონაგების წილების პროპორციულად 1/2-1/2 განაწილების გზით.

6.1.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. 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 მუხლის მიხედვით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

განსახილველ შემთხვევაში უძრავ ქონებას ჰყავს ორი თანამესაკუთრე საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, რომელთა წილებიც ასევე აღნიშნული ამონაწერითაა განსაზღვრული.

ის სამართლებრივი შეფასება, რომ განსახილველ დავაში საქმე გვაქვს საზიარო უფლებიდან წარმოშობილ ურთიერთობასთან, კამათს არ იწვევს. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რომ სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი) და საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის გზით (964-ე მუხლი). ეს უკანასკნელი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. ამასთან საზიარო საგნის ნაწილზე საზიარო უფლების გაუქმება არ ხდება, საზიარო საგანი- მიწაც და მიწის ნაკვეთიც ორთავე უნდა იყოფოდეს ნატურით.

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. დასახელებული ნორმის დისპოზიციით განსაზღვრულია საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებამოსილება, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით, ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია – საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალეულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია.

დასახელებული ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ პირობაზე, კერძოდ, საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ: 1. საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. 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. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას. ღირებულებაში ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი) კი არ იგულისხმება, არამედ მოიაზრება მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) დანიშნულება, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ უნდა გამოიწვიოს. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა. (ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა სუსგ ას-67-65-2014, 31 ივლისი, 2014; სუსგ ას-1653-1550-2012, 15 აპრილი, 2013; სუსგ ას-1089-1020-2012, 8 ოქტომბერი, 2012; სუსგ ას-932-875-2012, 17 სექტემბერი, 2012 წელი; სუსგ ას-1665-1562-2012, 4 თებერვალი, 2013).

საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება.

საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას. სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც გამოირკვა მოდავე მხარეები არიან უძრავი

ქონების თანამესაკუთრები, რომელიც წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, 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.

ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით.

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 მიიჩნევს 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).

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლისა და 173-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებით თავისუფალია, მაგრამ მისი უფლებამოსილებანი შესაძლოა, შეზღუდული იყოს ან კანონით, ან ხელშეკრულებით. მესაკუთრის მოქმედებით არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები. მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების ბუნებიდან (საზიარო საკუთრებიდან) გამომდინარე, ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინებითაა გამოწვეული.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობაა. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლით გათვალისწინებულ ერთგვაროვნებაში იგულისხმება ამ ნაკვეთთა ერთგვაროვანი ფუნქცია, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელი.

თუმცა, საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობა არ უკარგავს პირს უფლებას, საზიარო საგანზე საკუთრების უფლება დაიცვას კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით – საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამ უფლების გაუქმებით, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, კონკრეტულად არის განსაზღვრული მხარეთა წილი. აქედან გამომდინარე, თითოეულ მესაკუთრეს სადავო უძრავი ქონებიდან ეკუთვნის მათი წილის შესაბამისი წილი. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საზიარო საგანი წარმოადგენს უძრავ ქონებას, რომლის თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით შეუძლებელია, კერძოდ, სადავო უძრავი ქონება ვერ დაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად საინჟინრო ნორმების დაცვით.

საზიარო უფლებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის რეალიზაცია დამოკიდებულია ამ უფლების მფლობელ პირთა მდგომარეობასა და ინტერესებზე. საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას დასაშვებია, საზიარო უფლების მოწილეთა წილობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მხოლოდ იმ

შემთხვევაში, თუ საზიარო საგნის (საგნების) ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, შეუძლებელია. (სუსგ #ას-1148/1094-2014, 2015 წლის 19 მარტი.)

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით განსაზღვრულია ქ. თბილისი, ს-----ში მდებარე 385 კვ.მ. საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მხარეთა წილობრივი მონაწილეობა, თუმცა, აღნიშნული უფლება არ ართმევს მხარეებს შესაძლებლობას მათთვის უკეთესი მიზნების მისაღწევად უარი თქვან გაყოფის ამგვარ წესზე და მოითხოვონ საზიარო უფლების გაუქმების განსხვავებული პირობები. სსიპ "ლ-----ს" 2018 წლის 21 ივნისის № 0----- დასკვნის მიხედვით ქალაქ თბილისში, ს-----ში მდებარე (საკადასტრო კოდი: 0-----) უძრავი ქონებიდან განაშენიანებისაგან თავისუფალი 149 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გამიჯვნას, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეთა შორის ორ იზოლირებულ ნაწილად, საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული წილების შესაბამისად, შეუძლებელია, რადგან შენობა-ნაგებობების კონფიგურაცია და მათზე არსებული ფანჯრისა და კარის ღიობები არ იძლევა განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობას.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ იქნა 2018 წლის 12 აპრილის ალტერნატიული ექსპერტიზის დასკვნა, შპს „ს-----ს“ აუდიტორული დასკვნა უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში, რომლის თანახმად, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თუმცა კონკრეტული ნახაზი, ტექნიკურად დასაბუთებული არ არის წარმოდგენილი, არ არის საუბარი გაყოფის შემთხვევაში ფანჯრის ღიობზე, განმარტებულია დამოუკიდებელი შესასვლელის მოწყობის შესაძლებლობაზე, რომელსაც მოპასუხე მხარე არ დაობს, რომ საჭიროებს შესაბამის ნებართვას, თუმცა ასეთი ნებართვა გაცემული არ არის ამ ეტაპზე, მოპასუხის განმარტებით ასეთი ნებართვა გაიცემა შესაბამისი კვლევის საფუძველზე. სასამართლო ეყრდნობა, სსიპ "ლ-----ს" 2018 წლის 21 ივნისის № 0----- დასკვნას, რომლის თანახმად, შენობა-ნაგებობების კონფიგურაცია და მათზე არსებული ფანჯრისა და კარის ღიობები არ იძლევა განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობას, გაყოფის შემთხვევაში ოთახი გახდება არა საცხოვრებელი, არამედ დამხმარე ფართი და დაკარგავს თავდაპირველ ფუნქციას.

ამდენად, მხარეთა შორის საზიარო უფლების სადავო საგანი (უძრავი ქონება) ნატურით გაყოფას არ ექვემდებარება, რის გამოც მასზე საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს მისი გაყიდვით და ამონაგების

განაწილებით თანამესაკუთრებს შორის.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია 120 ლარი, რომელიც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ საქმეში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე რ-----ის სარჩელი მოპასუხე ს-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს რ-----ის და ს-----ის საზიარო უფლება ქ. თბილისში, ს----- მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----);
3. საზიარო უფლების გაუქმება მოხდეს ქ. თბილისში, ს----- მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) ამ ქონების აუქციონზე

გაყიდვის გზით და აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა განაწილდეს შემდეგნაირად: ამონაგები თანხის $\frac{1}{2}$ ნაწილი გადაეცეს რ-----ს, ხოლო $\frac{1}{2}$ ნაწილი ს-----ს.

4. დაეკისროს მოპასუხე ს-----ს მოსარჩელის რ-----ის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - 120 ლარის ანაზღაურება;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

6. 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:

ელისო

ტუკვაძე