



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

29 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის

მოსამართლე- ხათუნა ჯინორია
სხდომის მდივანი - ირაკლი გამსახურდია

მოსარჩელე - მ-----, ვ-----ე, მ----- ბ-----ე
წარმომადგენელი - ლ-----ი

მოპასუხე - მ----- ბ-----ე
მოპასუხის წარმომადგენელი - ნ----- ბ-----ე

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის ნატურით გაყოფა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1 გაუქმდეს საზიარო უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ-----, ს/კ 0----- და მოხდეს უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა შემდეგნაირად:

- უძრავი ქონების პირველი სართული ცალკე საკადასტრო კოდზე დარეგისტრირდეს, როგორც მ----- ბ-----ისა და მ-----ს თანასაკუთრება;
- უძრავი ქონების მეორე სართული ცალკე საკადასტრო კოდზე დარეგისტრირდეს, როგორც ვ-----ის საკუთრება;
- უძრავი ქონების დარჩენილი ნაწილის (მესამე სართული) მესაკუთრედ განისაზღვროს მ-----ი ბ-----ე.

1.2. აღიკვეთოს მ-----ი ბ-----ის მხრიდან მ----- ბ-----ისა და მ-----ს თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----, ს/კ 0-----

ს/კ 0----- საკუთრების უფლებით სარგებლობის ხელყოფა და გამოთხოვილ იქნას უძრავი ნივთი მ-----ი ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ვ-----ე, მ----- ბ-----ე, მ----- და მ----- ბ----- არიან ვ----- ბ----- ისა და მ----- ბ-----ის შვილები. მ----- ბ-----ე გარდაიცვალა 29.09.1989 წელს, ხოლო ვ----- ბ-----ე 26.12.1998 წელს.

ვ----- ბ-----ემ სიკვდილამდე 09.09.1989 წელს დაწერა ანდერძი და კუთვნილი ქონება დაუტოვა შვილებს - ვ-----ეს, მ----- ბ-----ეს, მ-----ს და მ----- ბ-----ეს.

21.12.2015 წელს ვ-----ემ, მ----- ბ-----ემ და მ-----მ მიიღეს დედის მიერ ანდერძით დატოვებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----, ს/კ 0-----, ხოლო მ-----ი ბ-----ემ 10.04.2017 წელს აიღო სამკვიდრო მოწმობა.

უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, ს/კ 0----- საჯარო რეესტრში სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა ვ-----ის, მ----- ბ-----ის, მ-----სა და მ----- ბ-----ის საკუთრებად.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქონების ნატურით გაყოფა შესაძლებელია და უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 18 000 ლარს.

დღეის მდგომარეობით მ----- ბ-----ე ფაქტობრივად ფლობს უძრავი ქონების პირველ და მესამე სართულებს და მ-----ს და მ----- ბ-----ეს არ აძლევს უფლებას საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგონ დედის მიერ დანატოვარი ქონება.

ვ-----ე, მ----- ბ-----ე და მ----- თანახმანი არიან მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ----- გაიმიჯნოს ანდერძის შესაბამისად, თუმცა გამიჯვნის წინააღმდეგია მ----- ბ-----ე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მ----- ბ-----ე სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ მისმა დედამ, ვ----- ბ-----ემ დაწერა ანდერძი, რომლის სანოტარო წესით დამოწმებას ესწრებოდა მოპასუხე. მ----- ბ-----ეს და მ-----ს დაუტოვა ორი ოთახი პირველ სართულზე, მაგრამ მათთვის არ დაუტოვებია სარდაფი, რის გამოც მიაჩნია, რომ ანდერძი გაყალბებულია (ანდერძი არ იყო შესრულებული

ნაბეჭდი სახით). მ----- ბ-----ეს უანდერძა ნაგებობის მესამე სართული, რომელიც არ იყო საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში. მან ამოაშენა მესამე სართულის კედლები. მ----- ბ-----ემ და მ-----მ შესთავაზეს მოპასუხეს დაეგირავებინა მათი ოთახები და აღებული თანხით დაესრულებია მშენებლობა. დღეს მ----- ბ-----ისა და მ-----ს თანხმობით აღნიშნული ფართი არის „დაგირავებული“.

ვ-----ეს ანდერძით გადაეცა ორი ოთახი მეორე სართულზე და დამხმარე სათავსოები, რეალურად იგი ფლობს ოთხ ოთახს. თუმცა მ----- ბ-----ე აღნიშნავს, რომ ანდერძი არის ბათილი, რადგან ანდერძის გარეთ არის დარჩენილი როგორც სარდაფი, ასევე ორი ოთახი მეორე სართულზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ.თ-----, წ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეებს წარმოადგენენ მ-----ი ბ-----ე, ვ-----ე, მ----- და მ----- ბ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.47-48).

3.1.2. ვ-----ე, მ----- ბ-----ე, მ----- და მ----- ბ-----ე არიან ვ----- ბ-----ისა და მ----- ბ-----ის შვილები. მ----- ბ-----ე გარდაიცვალა 29.09.1989 წელს, ხოლო ვ----- ბ-----ე 26.12.1998 წელს.

09.09.1989 წლის ანდერძის თანახმად ვ----- ბ-----ემ კუთვნილი ქონება დაუტოვა შვილებს - ვ-----ეს, მ----- ბ-----ეს, მ-----ს და მ----- ბ-----ეს.

21.12.2015 წელს ვ-----ემ, მ----- ბ-----ემ და მ-----მ მიიღეს დედის მიერ ანდერძით დატოვებული სამკვიდრო მდებარე ქ-----, ს/კ 0-----, ხოლო მ-----ი ბ-----ემ 10.04.2017 წელს აიღო სამკვიდრო მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მ----- ბ-----ისა და ვ----- ბ-----ის ქორწინების მოწმობა (ს.ფ.26)
- დაბადების მოწმობები (ს.ფ. 27-29)
- მ----- ბ-----ის ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 30)
- მ----- ბ-----ისა და ვ----- ბ-----ის გარდაცვალების მოწმობებ (ს.ფ.31-32)

- ანდერძი (ს.ფ. 34-38)
- 21.12.2015 სსამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 39-42)
- 10.04.2017 სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 43-46).

3.1.3 საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულს ფლობს მ-----ი ბ-----ე. აღნიშნული ფართი მას გადაცემული აქვს მესამე პირისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საზიარო უფლების გაუქმება ფართის ფუნქციურ/თვისობრივი ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია ანდერძის შესაბამისად ნატურით გაყოფით.

სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სასამართლო ასევე მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ დასახელებულ ნორმათა შესაბამისად, ფაქტობრივ გარემოებათა მტკიცების ვალდებულება ეკისრებოდათ მხარეებს, რომლებიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებდნენ კონკრეტულ გარემოებებზე. საპროცესო კოდექსი ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს. მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი.

ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ უძრავი ქონების დაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად შესაძლებელი იყოს მისი ღირებულების შემცირების გარეშე, ამასთან ღირებულება ამ შემთხვევაში გულისხმობს არა ქონების ფასს, არამედ ფუნქციურ-თვისობრივ დანიშნულებას.

მოსარჩელე ითხოვს, რომ საზიარო უფლება გაუქმდეს ანდერძის შესაბამისად უძრავი ქონების გაყოფის გზით. 09.09.1989 წლის ანდერძის თანახმად ვ----- ბ-----ემ უძრავი ქონების პირველი სართული უანდერძა მ----- და მ-----

ეებს, მეორე სართული - ვ-----ეს, ხოლო მესამე სართული - მ----- ბ-----ეს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მოსარჩელებისა და მოპასუხეების თანასაკუთრებად, წილების მითითების გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა უნდა შეიცავდეს წარმოებული გამოკვლევის წერილობით აღწერას, გამოკვლევის შედეგად მიღებულ დასკვნებსა და დასაბუთებულ პასუხებს, ხოლო 172-ე მუხლის მიხედვით კი ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

საქმეში წარმოდგენილია ორი ექსპერტიზის დასკვნა.

დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ს 12.03.2018 დასკვნის თანახმად, ქ. თ-----, წ-----ში განთავსებული სახლთმფლობელობის ანდერძის მიხედვით გამიჯვნა შესაძლებელია, კერძოდ, პირველი სართული გამოეყოს მ----- ბ-----ესა და მ-----ს, მეორე სართული - ვ-----ეს, მესამე სართული - მ----- ბ-----ეს. ასეთი გამიჯვნით არ მოხდენა ოთახების თვისობრივი შეცვლა და სახლთმფლობელობის საწყისი ღირებულების შემცირება.

აღნიშნულ საქმეზე სასამართლოს ინიციატივით დაინიშნა ექსპერტიზა, ვინაიდან სასამართლო აუცილებლად მიიჩნევდა იმის დადგენას, შესაძლებელი იყო თუ არა უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების შესაბამისად - ოთხ თანამესაკუთრეს შორის თანაბარწილად გაყოფა.

06.02.2019 წელს სს-----ო ექსპერტიზის ერ----- ი ბიუროს მიერ მომზადებულ დასკვნაში აღნიშნულია შემდეგი:

ქ. თ-----, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ N0-----) შედგება სამი სართულისაგან;

ქ. თ-----, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობის სამივე სართულის) საერთო ფართობი შეადგენს 188.56 კვ.მ-ს;

ქ. თ-----, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონების პირველი სართულის საერთო ფართობი შეადგენს 54.99 კვ.მ-ს, მეორე სართულის საერთო ფართობი შეადგენს 69.51 კვ.მ-ს, მესამე სართულის საერთო ფართობი შეადგენს 64.06

კვ.მ-ს;

დანართი N2-1-ზე, დანართი N2-2-ზე და დანართი N2-3-ზე მოცემულია შენობა-ნაგებობების შიდა საერთო ფართზე საზიარო უფლების გაუქმების გეგმა. საზიარო უფლების გაუქმების ასეთი ვარიანტის შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე N2 და N3 ყვითელი ფერით დაშტრიხული ფართები დარჩება საერთო სარგებლობაში ($3.14 + 0.84 = 3.98$ კვ.მ), ხოლო დარჩენილი $(188.56 - 3.98) = 184.58$ კვ.მ ფართის $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ წილის შესაბამისი ფართები შეადგენს $184.58 * \frac{1}{2} = 92.29$ კვ.მ-ს. დანართი N2-1-ზე და დანართ N2-2-ზე წითელი ფერით დაშტრიხურილია ვ-----ის, მ-----სა და მ----- ბ-----ის ფართები, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს 95.27 კვ.მ, რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე 92.29 კვ.მ-ზე 2.98 კვ.მ-ით მეტია. დანართ N2-1-ზე და დანართ N2-3-ზე მწვანე ფერით დაშტრიხულია მ-----ი ბ-----ის ფართები, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს - 89.31 კვ.მ-ს, რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე 92.29 კვ.მ-ზე 2.98 კვ.მ-ით ნაკლებია. საინჟინრო ტექნიკური თვალსაზრისით ასეთი გაყოფის შემთხვევაში არ იცვლება უძრავ ქონებაში მოცემული ფართების ფუნქციური ღირებულება, ხოლო საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა არ შედის ინჟინერ-ექსპერტის კომპეტენციაში.

გამოსაკვლევი უძრავი ქონების ანდერძის შესაბამისად გამიჯვნა, საინჟინრო-ტექნიკური თვალსაზრისით შესაძლებელია ისე, როგორც ეს დანართ N1-1-ზე, დანართ N1-2-ზე და დანართ N1-3-ზეა მოცემული. ასეთი გაყოფის შემთხვევაში, დანართ N1-1-ზე მოცემული პირველი სართულის ფართები შეხვდება მ----- ბ-----ეს და მ-----ს (54.99 კვ.მ), დანართ N1-2-ზე მოცემული მეორე სართულის ფართები შეხვდება ვ-----ეს (69.51 კვ.მ), დანართ N1-3-ზე მოცემული მესამე სართულის ფართები შეხვდება მ-----ი ბ-----ეს (64.06 კვ.მ). აღნიშნული ფართების საჯარო რეესტრში ცალ-ცალკე საკადასტრო კოდზე აღრიცხვა შესაძლებელია, ვინაიდან აღნიშნულ ფართებს გააჩნიათ დამოუკიდებელი შესასვლელები და სართულებზე განთავსებული ფართები იზოლირებულია ერთმანეთისაგან. საინჟინრო-ტექნიკური თვალსაზრისით ასეთი გაყოფის შემთხვევაში არ იცვლება უძრავ ქონებაში მოცემული ფართების ფუნქციური/თვისობრივი ღირებულება, ხოლო საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა არ შედის ინჟინერ-ექსპერტის კომპეტენციაში.

როგორც უკვე აღინიშნა, საჯარო რეესტრის ამონაწერში არ არის მითითებული თანამესაკუთრეთა წილები, რაც იმას ნიშნავს, რომ ისინი თანაბარი წილის მესაკუთრეებად არიან რეგისტრირებული და სასამართლოსათვის სრულიად გაუგებარია, საიდან დაასკვნა ექსპერტმა, რომ მ-----ი ბ-----ე არის $\frac{1}{2}$ წილის მესაკუთრე, ხოლო ვ-----ე, მ----- და მ----- ბ-----ე - $\frac{1}{2}$ წილის თანამესაკუთრეები. ექსპერტმა ეს მოსაზრება დაამყარა მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ ამონაწერში მ-----ი ბ-----ის

საკუთრების უფლება ცალკე ხაზზე აღნიშნული (იხ. დასკვნის კვლევითი ნაწილი 3/7 გვერდი). ექსპერტიზის დასკვნით შემოთავაზებული უძრავი ქონების ნატურით გაყოფის პირველი ვარიანტი სწორედ ამ მოსაზრებაზე დაყრდნობითაა შემუშავებული.

არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლიდან, არც საქართველოს იუ-----ს მინისტრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-7 მუხლიდან არ გამომდინარეობს ის დასკვნა, რომ რაიმე მნიშვნელობა აქვს, საჯარო რეესტრის ამონაწერის რომელ ხაზზე მითითებული მესაკუთრის შესახებ ინფორმაცია. ეს მოსაზრება ასევე ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის შინაარსს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საზიარო უფლების გაუქმება ექსპერტიზის დასკვნით შემოთავაზებული პირველი ვარიანტის მიხედვით დაუშვებელია.

მართალია, ექსპერტმა, პრაქტიკულად, არ გასცა პასუხის სასამართლოს მიერ დასმულ შეკითხვას და კვლავ დაუდგენელია, შესაძლებელია თუ არა უძრავ ქონების ნატურით გაყოფა რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად, მაგრამ სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელები თავად ითხოვენ უძრავი ქონების ანდერძის შესაბამისად გაყოფას, მიუხედავად იმისა, რომ ამგვარად გაყოფით მათი კუთვნილი წილი რეგისტრირებულ მონაცემებთან შედარების მცირდება (მოპასუხის წილი $\frac{1}{4}$ -დან $\frac{1}{3}$ -მდე იზრდება).

ის, რომ უძრავი ქონების ანდერძის შესაბამისად გაყოფა შესაძლებელია, ფუნქციურ-თვისობრივი ღირებულების გაუარესების გარეშე, დასტურდება როგორც სს-----ო ექსპერტიზის ერ-----ი ბიუროს დასკვნით, ისე დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნითაც. ორივე დასკვნიდან ირკვევა, რომ ამ შემთხვევაში, გამიჯვნისას არავითარი გადაკეთება არ იქნება საჭირო.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის მტკიცებას, რომ ანდერძი ბათილია.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ აღნიშნულ ანდერძზე გაცემულია სამკვიდრო მოწმობები, მათ შორის, მ-----ი ბ-----ემ სამკვიდრო ანდერძის შესაბამისად მიიღო და სადავოდ არასოდეს გაუხდია მისი შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1409.1 თანახმად, სარჩელი ანდერძის ბათილობის შესახებ წარდგენილ უნდა იქნეს ორი წლის განმავლობაში, რაც გამოითვლება სამკვიდროს გახსნის დღიდან. საქმეში არსებული დოკუმენტებიდან და მოპასუხის განმარტებიდან დასტურდება, რომ მოპასუხე მ----- ბ-----ის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი სარჩელი ანდერძის ბათილობის შესახებ.

ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შესაბამისად, საფუძველსაა მოკლებული მოპასუხე მ----- ბ-----ის მითითება იმის თაობაზე, რომ ვ----- ბ-----ის მიერ 09.09.1989 წელს შედგენილი ანდერძი და მის საფუძველზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობები წარმოადგენენ ბათილ დოკუმენტებს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 953-ე, 961-ე, 964-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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. სსკ-ის 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 გამორიცხულია – საზიარო საგნის რეალიზაციით (სსკ-ის 964-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია. 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).

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. თუ დაუშვებელია საზიარო საგნის გასხვისება მესამე პირზე, მაშინ საგანი აუქციონზე უნდა გაიყიდოს მოწილეებს შორის. სასამართლო განმარტავს, რომ 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. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა გაუქმდეს უძრავ

ქონებაზე (მდებარე - ქ-----, ს/კ 0-----) საზიარო უფლება უძრავი ნივთის 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 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**. 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)**.

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.

მოცემულ შემთხვევაში, ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ერ---
-----ი ბიუროს დასკვნით, გამოსაკვლევი უძრავი ქონების ანდერძის შესაბამისად გამიჯვნა, საინჟინრო-ტექნიკური თვალსაზრისით შესაძლებელია ისე, როგორც ეს დანართ N1-1-ზე, დანართ N1-2-ზე და დანართ N1-3-ზეა მოცემული. ასეთი გაყოფის შემთხვევაში, დანართ N1-1-ზე მოცემული პირველი სართულის ფართები შეხვდება მ----- ბ-----ეს და მ-----
-----ს (54.99 კვ.მ), დანართ N1-2-ზე მოცემული მეორე სართულის ფართები შეხვდება ვ-----ეს (69.51 კვ.მ), დანართ N1-3-ზე მოცემული მესამე სართულის ფართები შეხვდება მ-----ი ბ-----ეს (64.06 კვ.მ). აღნიშნული ფართების საჯარო რეესტრში ცალ-ცალკე საკადასტრო კოდზე აღრიცხვა შესაძლებელია, ვინაიდან აღნიშნულ ფართებს გააჩნიათ დამოუკიდებელი შესასვლელები და სართულებზე განთავსებული ფართები იზოლირებულია ერთმანეთისაგან. საინჟინრო-ტექნიკური თვალსაზრისით ასეთი გაყოფის შემთხვევაში არ იცვლება უძრავ ქონებაში მოცემული ფართების ფუნქციური/თვისობრივი ღირებულება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ, სახეზეა, სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, უნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე - მდებარე ქ. თ-----, წ-----.

სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება არ ნიშნავს ყველა თანამესაკუთრეს შორის საერთო საკუთრების იმპერატიულად გაუქმებას. დანარჩენ თანამესაკუთრეებს უფლება აქვთ დარჩნენ ერთმანეთთან საზიარო უფლებით, ან მათაც მიმართონ სასამართლოს თავისი წილის გამოყოფის მოთხოვნით. მოცემულ შემთხვევაში პირველი სართული რჩება მ----- ბ-----ისა და მ-----ს თანასაკუთრებაში, რასაც თავადაც ეთანხმებიან (ამავე საკითხზე იხ. სუსგ ას-826-792-2016).

6.2. დადგენილია, რომ ანდერძის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლის პირველი სართული ეკუთვნით მ----- ბ-----ესა და მ-----ს. დადგენილია, ასევე, რომ ამ ფართს ფლობს მ----- ბ-----ე, კერძოდ იგი არის არაპირდაპირი მფლობელი და ფართი გადაცემული აქვს მესამე პირის პირდაპირ მფლობელობაში.

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 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და გამოთხოვილ უნდა იქნეს უძრავი ქონების (მდებარე - ქ-----, ს/კ 0-----) პირველი სართული მ----- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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.

ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, ხოლო მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ ერთ სარჩელში რამდენიმე სხვადასხვა მოთხოვნაა ჩამოყალიბებული, მაშინ ეს მოთხოვნები უნდა შეჯამდეს და ამის შემდეგ განისაზღვროს სადავო საგნის ღირებულება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის პირველი მოთხოვნაა საზიარო უფლების გაუქმება, ხოლო მეორე - ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა. ორივე ამ მოტხოვნისათვის დავის საგნის ფასი განისაზღვრება სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სარჩელის წარდგენისათვის მოქმედი საპროცესო კოდექსის ნორმების შესაბამისად, სარჩელზე გადასახდელი უნდა ყოფილიყო 240 ლარი. ამ გარემოებების გათვალისწინებით, მ----- ბ-----ეს მოსარჩელების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 240 ლარის ანაზღაურება, ხოლო კ-----ეს, მ-----სა და მ----- ბ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეთ ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 165 ლარი.

სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მ----- ბ-----ეს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს იურიდიული მომსახურების ხარჯის - 200 ლარის გადახდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37.1 და 37.3 პუნქტების შესაბამისად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები, ხოლო სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მოპასუხეს ვ-----ის, მ----- ბ-----ისა და მ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ასევე სასამართლოს გარეშე ხარჯის: ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯის - 192.80 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 41-ე, 53-55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ვ-----ის, მ-----ს და მ----- ბ-----ის სარჩელი მ----- ბ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე (მდებარე - ქ-----, ს/კ 0-----) საზიარო ფულზე უძრავი ნივთის ნატურით გაყოფის გზით სს-----ო ექსპერტიზის ერ-----ი ბიუროს 2019 წლის 11 მარტის N0----- ექსპერტიზის დასკვნის 4-5 პუნქტის შესაბამისად, კერძოდ:

2.1. მ----- ბ-----ეს და მ-----ს გამოეყოთ ექსპერტიზის დასკვნის დანართ #1-1 შესაბამისად პირველი სართულის ფართები;

2.2. ვ-----ეს ექსპერტიზის დასკვნის დანართ #1-2 შესაბამისად გამოეყოს მეორე სართულის ფართები;

2.3. მ-----ი ბ-----ეს ექსპერტიზის დასკვნის დანართ #1-3 შესაბამისად გამოეყოს მესამე სართულის ფართები;

3. გამოთხოვილ იქნეს უძრავი ქონების (მდებარე - ქ-----, ს/კ 0-----) პირველი სართული მ----- ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან და დარეგისტრირდეს მ----- ბ-----ისა და მ-----ს თანასაკუთრებად;

4. მ----- ბ-----ეს მოსარჩელეების ვ-----ის, მ-----ს და მ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 240 ლარის, ასევე სასამართლოს გარეშე ხარჯის: ექსპერტიზის ჩატარების ხარჯის - 192,80 ლარის და იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის 200 ლარის ანაზღაურება.

5. ვ-----ეს, მ-----ს და მ----- ბ-----ეს დაუბრუნდეთ

სარჩელზე ზედემტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 165 ლარი (გადამხდელი გ----- გ----- (პ/ნ 0-----), სს „ბ-----“ 06.09.2016 წლის N----- დავალება; გადამხდელი ლ-----ი (პ/ნ 0-----), სს „თ-----“ 14/03/2018 წლის საგადასახადო დავალება #-), შემდეგი ანგრიშიდან: სახელმწიფო ხაზინა, ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი 300 773 150, ბანკის კოდი TRESGE22,

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

7. 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
ჯინორია**

ხათუნა