



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20  
თბილისი

მაისი,

2019

წ.

### შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი  
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

მოსარჩელე - 1 - რ-----

წარმომადგენლები - 1 - ნ-----

2 - ს-----

2 - ლ-----

3 - ქ----- უფლებამონაცვლე)

4 - თ-----

5 - თ-----

6 - დ-----

7 - ნ-----

წარმომადგენელი - ს-----

მოპასუხე - დ-----

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი - საზიარო უფლების ხელშეშლის აღკვეთა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე დ-----ს მიერ აღკვეთლ იქნეს საზიარო უფლების ხელშეშლა, მოხდეს რკინის კარების, მასთან არსებული რკინის კონსტრუქციებისა და კედლის დემონტაჟი.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მოსარჩელები და მოპასუხე წარმოადგენენ ქ. თბილისში, ჩუ-----ს მაცხოვრებლებს. მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის ფართს, მოქცეულია ამხანაგობის საზღვრებში და მისი ფართობი შეადგენს 915 კვ.მ.-ს. მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ფართია 471 კვ.მ, საიდანაც 280.5 კვ.მ. არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ოთხსართულიანი კორპუსი, 44 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობა და საქვაბე, ხოლო 113.36 კვ.მ. მოპასუხე დ-----ს საკუთრებაში არსებული ორსართულიანი სახლი.

მოსარჩელეთა მითითებით, 915 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისაგან თავისუფალი ფართობი წარმოადგენს ამხანაგობის საერთო საკუთრებას. ამხანაგობის მაცხოვრებლები ყოველთვის სარგებლობდნენ მისით. მოპასუხე მხარეს მიწის ნაკვეთი დაახლოებით 402 კვ.მ. ფართობის ოდენობით შემოსაზღვრული აქვს კედლით, რკინის ჭიშკარით და იყენებს პირადი მოხმარებისთვის, მისამართზე მაცხოვრებლებს უზღუდავს საერთო სარგებლობის ფართის გამოყენების საშუალებას. ამხანაგობის წევრებმა არაერთხელ მიმართეს მოპასუხეს და განუმარტეს, რომ უფლება არ ჰქონდა საერთო სარგებლობის ფართი შემოეზღუდა, გამოეყენებინა იგი პირადი სარგებლობისათვის, თუმცა უშედეგოდ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელები იძულებულები არიან სასამართლოს გზით მოითხოვონ საზიარო საგნით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა, კერძოდ, რკინის კარების, მასთან არსებული რკინის კონსტრუქციებისა და კედლის დემონტაჟი.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

### **2.1. მოპასუხემ და მისმა წარმომადგენელმა საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.**

მოპასუხემ მხარემ მიუთითა, რომ ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს წარმოადგენს მოპასუხე, რომლის საერთო სარგებლობის ფართია 323.01 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ქონება, მოპასუხის მამამ - ბ----- შეიძინა 1----- ქნ-----აგან და ნასყიდობის ხელშეკრულება სათანადო წესით დარეგისტრირდა ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში. შეძენილი უძრავი ქონება ტექ. ბიუროში დარეგისტრირებული იყო 1--- წლიდან, მისამართით - ო----- მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფართობია 915 კვ.მ. განლაგებული იყო რამდენიმე შენობა-ნაგებობა, მათ შორის მოპასუხის მამის მიერ შეძენილი საცხოვრებელი სახლი. მოპასუხის მამის მიერ შეძენილი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრესა და მისამართზე მცხოვრებ პირებს შორის შეთანხმების შედეგად მომხდარა საერთო სარგებლობაში არსებული 915 კვ.მ.

მიწის ფართის სარგებლობის წესის განსაზღვრა და მისი არსებული მდგომარეობით გამიჯვნა. შეთანხმების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საერთო სარგებლობის ფართი გამიჯნული ჰქონდა დანარჩენი ფართისაგან შესაბამისი ქვითკირის ღობით. 1-----  
-----ს შორის დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული იყო, რომ შეძენილი საცხოვრებელი სახლი მდებარეობდა 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ასევე, 1-----ს ხელშეკრულებაში, რომლითაც მოპასუხის მამამ შეიძინა სახლი, დაფიქსირებულია მიწის ნაკვეთად 600 კვ.მ. ფართი. რეალურად, გამიჯნული ღობის ადგილმდებარეობის მიხედვით, მოპასუხის სარგებლობაშია 402 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და არა 600 კვ.მ. ფართი.

მოპასუხის განმარტებით, ვინაიდან მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი იმყოფება იგივე მდგომარეობაში, როგორადაც თავდაპირველად მოხდა საერთო სარგებლობის ფართის გამიჯვნა და მოპასუხე მხარეს არ შეუცვლია ღობის ადგილმდებარეობა, სახეზეა საზიარო საკუთრებით სარგებლობის წესის განსაზღვრა თანამესაკუთრეებს შორის, რაც გაიმიჯნა კიდევ გამყოფი ღობით ჯერ კიდევ 1-----ან წლებში. საზიარო სარგებლობის წესები კი ვრცელდება მესაკუთრეთა უფლებამონაცვლეებზეც. ამდენად, მოსარჩელე მხარე დაუსაბუთებლად ითხოვს ხელშეშლის აღკვეთის დადგენას და კედლისა და ჭიშკრის დემონტაჟს, ვინაიდან საზიარო საგნის მესაკუთრეთა მხრიდან თავდაპირველად მოხდა საზიარო საგნით სარგებლობის წესების განსაზღვრა, რომელიც არ შეცვლილა და დღეის მდგომარეობითაც მოქმედებს. მოსარჩელეებისათვის მას არასდროს აუკრძალია თუნდაც მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენება, პირიქით, ამავე ქუჩაზე მაცხოვრებლები - ჩ-----ს მობინადრეები, სწორედ სადავო ჭიშკრის გავლით ხვდებიან თავიანთ საცხოვრებელ სახლში. შესაბამისად, მოსარჩელე ვერ მიუთითებს კონკრეტულ გარემოებაზე, რომლითაც შეიძლება დადგინდეს და დადასტურდეს საერთო საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის ფაქტი.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

##### **3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.**

#### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქ-----  
საკადასტრო კოდით N------- - რეგისტრირებულია ა----- დ-----  
-----ს, დ----- თ-----ს, თ-----ს, ლ-----  
-----, რ-----ს, რ-----ა და სხვა  
თანამესაკუთრეთა საკუთრებაში. ქონების დაუზუსტებელი ფართობი  
შეადგენს 915.00 კვ.მ.-ს. მიწის ნაკვეთზე მდებარე მაცხოვრებლები,**

**„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, წარმოადგენენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-----ის წევრებს.**

(მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ამხანაგობის კრების ოქმები, ტომი I, ს.ფ. 66-71, ტომი II, ს.ფ. 150-153, )

**3.2.2. საქმეში წარმოდგენილი ნახაზებით, სურათებით, ორთო ფოტოთი, ადგილზე დათვალიერების ოქმითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთზე ქუჩის მხარეს მდებარეობს ოთხსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსი, ხოლო ნაკვეთის მეორე მხარეს მდებარეობს მოპასუხე დ-----ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი. ნაკვეთის შუა ნაწილში გავლებული არის ღობე, რომლითაც დ-----ს სარგებლობაში ხვდება 402 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. დ-----ს მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთში და საცხოვრებელ სახლში მოხვედრა შესაძლებელია ღობეში არსებული ჭიშკრის გავლით.**

(მტკიცებულება: საკადასტრო გეგმა, ფოტოსურათები, საინვენტარიზაციო გეგმა, სიტუაციური გეგმა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ორთო ფოტო, ადგილზე დათვალიერების ოქმი, მხარეთა ახსნა-განმარტება - 2017 წლის 15 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, ტომი I, 33, 34-35, 39-44, 60-61, 64, 79-80, 359-361, 362-363, ტომი II, ს.ფ. 24-38, 44-46)

**3.2.3. საქმეში წარმოდგენილი შპს „----- მიერ გაცემული დასკვნის მიხედვით, ქ. თბილისში, ჩ-----ში დ-----ს ეზოს შემომსაზღვრელი აგურის კედლების წყობა, წყობაში გამოყენებული დულაბი და წყობის საძირკველის ხნოვანება არანაკლებ 50-60 წელია.**

(მტკიცებულება: შპს „მონოლითს“ დასკვნა, ტომი I, ს.ფ. 72-75)

**3.2.4. 2----- ბ----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისში, ჩ-----ში მდებარე ამხანაგობის თავმჯდომარეს და ითხოვა ამხანაგობის საერთო კრების ოქმით მომხდარიყო დადასტურება საერთო სარგებლობაში არსებული 915 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან მის ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებული 402 კვ.მ. გამიჯვნის თაობაზე. ამხანაგობის 2009 წლის 12 ნოემბრის პასუხით, ბიძინა უგულავას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის რაიმე სახით გამიჯვნაზე, ვინაიდან ამხანაგობის განმარტებით განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ქ. თბილისი, ჩ-----ში მცხოვრებ მოზინადრეთა თანასაკუთრებას და საერთო სარგებლობის ეზოს.**

(მტკიცებულება: განცხადება, წერილი, ტომი I, ს.ფ. 37-38)

3.2.5. 2016 წლის 20 იანვარს დ-----ს ჩაბარდა ქ. თბილისში, ჩუ-----  
-----ს მაცხოვრებლების წერილი, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა დ-----  
-----ს მიერ დაკავებული საერთო სარგებლობის ეზოს განთავისუფლება  
მასზე აღმართული კედლისა და ჭიშკრისაგან, ვინაიდან  
განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა  
მისამართზე მცხოვრებ მოზინადრეთა საერთო სარგებლობის ეზოს.

(მტკიცებულება: წერილი, ტომი I, ს.ფ. 36)

3.2.6. ქ. თბილისის მ-----  
-----, დ-----ს წარმომადგენელს ეცნობა, რომ ჩ-----  
--ში არსებულ შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით ქ. თბილისის  
მთავარი არქიტექტორის 1991 წლის 12 ივნისის N717 ბრძანებით  
შეთანხმებულ სიტუაციურ გეგმაზე დატანილია კონტური და  
შესასვლელი, რომლის ადგილმდებარეობა ემთხვევა განმცხადებლის  
მიერ მითითებულ კედელსა და ეზოში შესასვლელი ღიობის (ჭიშკრის)  
ადგილმდებარეობას.

(მტკიცებულება: წერილი, სიტუაციური გეგმა, ტომი I, ს.ფ. 328-329)

3.2.7. საქმეში წარმოდგენილი განცხადებებით და საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ დ-----  
---ს ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე საჯარო რეესტრის  
ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ქ.  
თბილისში, ჩ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო  
კოდით N----- - რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების  
რეგისტრაციასთან დაკავშირებით და ადმინისტრაციული საჩივარი  
მიღებულია განსახილველად, განხილვის ვადა 2-----  
ადაწყვეტილებით გაგრძელებული იქნა ერთი თვის ვადით, ასევე  
საჯარო რეესტრის მიერ 2----- თბილისის მუნიციპალიტეტის ჩ-----  
-----ნ გამოთხოვილი იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული  
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისა და მისი თავმჯდომარის შესახებ  
ინფორმაცია რეგისტრაციის საფუძველთან ერთად. მოპასუხეს  
აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების შემდგომი გაგრძელების  
თაობაზე და საბოლოო შედეგის შესახებ სასამართლოსთვის რაიმე  
სახის მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

(მტკიცებულება: გადაწყვეტილებები, განცხადებები, ინფორმაცია, ტომი  
I, ს.ფ. 383, 414-420)

3.2.8. საქმეში წარმოდგენილი ინფორმაციის თანახმად, ქ. თბილისის პ---  
-----ს წარმოებაშია

სისხლის სამართლის საქმე ქ. თბილისში, ა-----ის თავმჯდომარის მიერ საკადასტრო ნახაზის გაყალბების ფაქტზე, რომელზეც მიმდინარეობს გამოძიება.

(მტკიცებულება: ინფორმაცია, ტომი II, ს.ფ. 39)

3.2.9. საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების, მოწმეების და მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების თანახმად, 1-----ა გაყიდა, ხოლო ა-----ა შეიძინეს ქ. თბილისი, ო-----ში მდებარე ერთსართულიანი სახლი, აშენებული 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ქონება 19-----ს ხელშეკრულებით ა-----ა გაყიდეს ავ-----ე. ხელშეკრულების თანახმად, საცხოვრებელი სახლი განლაგებული იყო 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. მოგვიანებით, 1-----კი მოპასუხე დ-----ს მამამ - ბ-----ქნ-----აგან შეიძინა მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ასევე დაფიქსირებულია, რომ იგი განლაგებულია 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. მოპასუხის მითითებით, ნაკვეთზე მესაკუთრეთა მიერ შეთანხმებული წესით გამიჯნული ღობე არ შეცვლილა, იგი იგივე მდგომარეობითაა, როგორადაც თავდაპირველად მოეწყო და რეალურად მხარის სარგებლობაშია 402 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი, გაუქმებულია წითელი ხაზებიც.

(მტკიცებულება: ხელშეკრულებები, მოპასუხის ახსნა-განმარტება - 2017 წლის 15 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 2019 წლის 22 აპრილის სხდომის ოქმი, ტომი I, ს.ფ. 62, 63, 81, ტომი II, ს.ფ. 24-38, 137-146)

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის განმარტებას ხელშეშლის ფაქტის არარსებობასთან დაკავშირებით. მხარეთა ახსნა-განმარტებებითა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოპასუხის სარგებლობაში არსებული 402 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია გამყოფი ღობით, რომელშიც მოწყობილი არის ჭიშკარი და მისი მეშვეობითაა შესაძლებელი დ-----ს სარგებლობაში არსებულ ფართში მოხვედრა. მოპასუხე მხარე მართალია, მიუთითებს, რომ ამხანაგობის რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაუქმებული არის წითელი ხაზები, თუმცა აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება მის მიერ არ წარმოდგენილა. ამასთან, მიუხედავად სასაზღვრო წითელი ხაზების არსებობა-არარსებობისა, მოპასუხე მხარე თავადვე ადასტურებს, რომ გამყოფი კედელი და ჭიშკარი მოწყობილი არის ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. იგი მხოლოდ საზიარო საგნის შეთანხმებული წესით სარგებლობაზე დაყრდნობით

გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ღობე წარმოადგენს ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის გამყოფ კედელს, რომლითაც მოპასუხეს იზოლირებული აქვს 402 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და ამ ფართობით თავად სარგებლობს, სახეზეა საზიარო საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვა. მოსარჩელე ამხანაგობის წევრებს სადავო ღობით, რკინის კონსტრუქციებითა და რკინის კარების გამო ეზღუდებათ საშუალება ისარგებლონ საერთო (საზიარო) სარგებლობის ფართით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოსარჩელეთა მოთხოვნა საზიარო უფლებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე, 955-ე, 957-ე, 958-ე მუხლები;

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, მე-7, მე-19 მუხლები;

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით.

სამოქალაქო კანონმდებლობით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლება მოიცავს პირის ყველა უფლებას, რომ

ნამდვილმა მესაკუთრემ, თავისი სურვილით, თავისუფლად ისარგებლოს და ნებისმიერი ფორმით განკარგოს იგი. საკუთრება წარმოადგენს პირის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს მას, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს, არ ლახავს მესამე პირთა ინტერესებს და არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. სარგებლობის უფლება თავის თავში მოიცავს მესაკუთრის უფლებას არ ისარგებლოს საკუთრებით. დაუშვებელია საკუთრების უფლებით ისეთი სარგებლობა, რომელიც ზიანს აყენებს სხვას და ამ უფლებით სარგებლობის აუცილებლობა გაუმართლებელია, როდესაც არ იკვეთება მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადებით „საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე“.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენიები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ. რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მითითებული ნორმების შესაბამისად, ნებისმიერ მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების მქონე პირი, იმავდროულად წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს და ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე წარმოეშვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება. ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა იმავდროულად წარმოშობს კანონის საფუძველზე საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების

(თანასაკუთრების) უფლებასა და შესაძლებლობას ამხანაგობის წევრებმა ისარგებლონ ამხანაგობის კუთვნილი საერთო ქონებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მას ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა. საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა წარმოადგენს საკუთრების საწინააღმდეგოდ მესაკუთრის საკუთრების უფლებაში ჩარევას. იმავდროულად ხელშეშლა უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო და ხელშემშლელს არ უნდა გააჩნდეს ამის უფლებამოსილება რაიმე საფუძვლით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი ყოველთვის უნდა დადასტურდეს სათანადო და კონკრეტული მტკიცებულებებით. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელზე, მოსარჩელის მტკიცების ვალდებულებას წარმოადგენს ხელშეშლის არსებობის ფაქტის დადასტურება. მომთხოვნი მხარის მიერ უნდა დადასტურდეს მისი ინტერესი და მოწინააღმდეგე მხარის მართლსაწინააღმდეგო მოქმედება, რაც ხელყოფს და აზიანებს მესაკუთრის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეები წარმოადგენენ ქ. თბილისში, ჩუ-----ს მაცხოვრებლებს. მოპასუხე მხარეს დაკავებული აქვს ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის 402 კვ.მ. ფართი, რომელიც იზოლირებულია აგურის კედლით, რკინის კონსტრუქციებითა და რკინის კარით. აღნიშნული კედლით 402 კვ.მ. ფართი ექცევა მოპასუხის მფლობელობაში. მხარეები თავის ახსნა-განმარტებაში აღნიშნავენ, რომ 915 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისაგან თავისუფალი ფართობი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის ფართს და შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად მიიჩნევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებად, საერთო საკუთრებად.

მოპასუხე მხარე მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული საერთო სარგებლობის ფლობის მართლზომიერების საფუძვლად მიუთითებს თანაზიარი ქონების

მესაკუთრეთა შეთანხმებაზე, რომლის გათვალისწინებით, ჯერ კიდევ 1-----ანი წლებიდან საზიარო საგნის მესაკუთრენი შეთანხმდნენ არსებული ფორმით ნივთის სარგებლობაზე. შესაბამისად, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის წინამორბედი მესაკუთრეების შეთანხმებით განისაზღვრა საზიარო საგნის სარგებლობის წესი იმგვარად, როგორადაც დღესაა ფაქტობრივი მოცემულობა, მოპასუხის მფლობელობაში მართლზომიერად ექცევა 402 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საერთო სარგებლობის ფართი. ამდენად, მოპასუხეს მიაჩნია, რომ შეთანხმებული საზიარო საგნის სარგებლობის წესი ექცევა სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში და იგი უფლებამოსილია არსებული მდგომარეობით ფლობდეს თანაზიარი საკუთრებიდან 402 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. ხმათა უმრავლესობა გამოითვლება წილთა მიხედვით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 958-ე მუხლის შესაბამისად, თუ მოწილეებმა განსაზღვრეს საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესი, მაშინ ეს წესი გამოიყენება უფლებამონაცვლის მიმართაც.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, ზოგადი წესით დადგენილია, რომ თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს თავისუფლად ისარგებლოს საზიარო საგნით, ისე რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მესაკუთრეთა (მოწილეთა) სარგებლობას. სამოქალაქო კანონმდებლობით ასევე დადგენილია, რომ თანამესაკუთრეთა მიერ შესაძლებელია დადგინდეს საზიარო საგნის სარგებლობის კონკრეტული წესი, მათ შორის იმგვარი, რომ რომელიმე თანამესაკუთრეს შეეზღუდოს თავისი შესატყვისი წილის პროპორციული სარგებლობა. ასეთი შეთანხმება კი წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით გათვალისწინებულ გარიგებას, რომლითაც თანამესაკუთრეები განსაზღვრავენ უძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლებას. შეთანხმებული წესი ასევე ვრცელდება თანამესაკუთრეთა უფლებამონაცვლეებზე. მოცემულ შემთხვევაში თანამესაკუთრეებს შორის ასეთი შეთანხმება არ დადებულია.

სადავო შემთხვევაში, სასამართლოს აზრით, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით საერთო სარგებლობით გათვალისწინებულ ქონებაზე მოპასუხის სარგებლობის უფლება აუქმებს საკუთრების უფლების არსს,

ვინაიდან უპირობოდ გამორიცხავს და ზღუდავს მოსარჩელე თანამესაკუთრეთა მიერ საზიარო ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობას. საკუთრების ბოჭვამ, მისმა შეზღუდვამ არ უნდა მოსპოს საკუთრების არსი. საკუთრების უფლება არ უნდა გახდეს პირობითი და ფორმალური. ნებისმიერ გარიგება, რომელიც ფაქტობრივად სრულად სპობს საკუთრების უფლების არსს, სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილ გარიგებას წარმოადგენს. კონკრეტულ შემთხვევაში კი არსებული მოცემულობით თანაზიარი საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვა ფაქტობრივად უფუნქციოს ხდის მოსარჩელეთა თანასაკუთრების უფლებას და უსპობს შესაძლებლობას სხვა თანამესაკუთრეებს ისარგებლონ საზიარო მიწის ნაკვეთიდან მოპასუხის მფლობელობაში არსებული 402 კვ.მ. ფართობით, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრებით სარგებლობის უფლებას, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Nას-1205-1150-2013 (11/06/2015წ), სწორედ ასეთ გარემოებას გაუსვა ხაზი და აღნიშნა, რომ სარგებლობის ისეთ წესზე, რომელზეც მოპასუხე აფუძნებს თავის განმარტებებს, რომ შეთანხმება იყო დადებული, ბათილია, რადგან იგი აუქმებს საკუთრების სუბსტანციას და უსამართლოდ ზღუდავს მოსარჩელეთა ინტერესებს.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან მოპასუხის მფლობელობაში არსებული 402 კვ.მ. ფართობის შემომზღუდავი კედლითა და რკინის კარებით მოსარჩელეებს ეზღუდებათ თანასაკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობა, სახეზეა ქონებით სარგებლობის ხელშეშლა, რის შესაბამისადაც სარჩელი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, მოპასუხეს უნდა დაევალოს საზიარო უფლებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა, კერძოდ, უნდა მოხდეს რკინის კარების, მასთან არსებული რკინის კონსტრუქციებისა და კედლის დემონტაჟი.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

## **8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

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

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

1. რ-----ს, ლ-----  
უფლებამონაცვლე), თ-----ს, თ-----ს, დ-----  
----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. მოპასუხე დ-----ს მიერ აღკვეთლ იქნეს საზიარო უფლების ხელშეშლა, მოხდეს რკინის კარების, მასთან არსებული რკინის კონსტრუქციებისა და კედლის დემონტაჟი.

2. დაეკისროს მოპასუხე დ-----ს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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.

