



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

27 მაისი, 2019 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი თეონა როსტომაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ე

წარმომადგენელი - კ-----ი, ლ-----ძე

მოპასუხეები - ლ-----ე, დ-----ე

წარმომადგენელი - ირმა დალაქიშვილი

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება, ქონების აუქციონზე რეალიზაცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ლ-----ისა და ნ-----ის საერთო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საზიარო უფლების გაუქმება ქონების 2/18 წილის აუქციონზე გაყიდვისა და ამონაგების წილების პროპორციულად 1/18- 1/18 განაწილების გზით;

1.2. დ-----ისა და ნ-----ის საერთო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, გ-----ში, მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საზიარო უფლების გაუქმება ქონების აუქციონზე გაყიდვისა და ამონაგების წილების პროპორციულად $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ განაწილების გზით;

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

მოსარჩელე ნ-----ემ, მეუღლესთან ქ-----ესთან ერთად ცხოვრების დროს შეიძინა ორი უძრავი ქონება: 21.07.2011 წლის გადახდის განვადების

პირობით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. თბილისში, კ-----ში 1/9 წილი საკადასტრო კოდი: 0-----, ხოლო მეორე 12.08.2011 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. თბილისი, გ-----ში, პირველ სართულზე არსებული ბინა (საკადასტრო კოდი: 0-----), რომელიც თავდაპირველად გაფორმდა მეუღლის სახელზე. მეუღლეებს შორის ურთიერთობის დაძაბვის შემდგომ, ქ-----ემ ქ. თბილისი, გ-----ში, პირველ სართულზე არსებული ბინა (საკადასტრო კოდი: 0-----), 23.05.2016 წლის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გააფორმა შვილზე, დ-----ზე.

ნ-----ემ, 2016 წელს სარჩელით მიმართა სასამართლოს მეუღლეთა ერთად ცხოვრების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონების 1/2 წილის მესაკუთრედ ცნობის და ჩუქების ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის 13.10.2017 წლის #2/19582-16 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარეგისტრირა ქ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ქ. თბილისი, კ-----ში, 1/9 წილის ერთი მეორედი წილის მესაკუთრედ ცნობილ იქნა ნ-----ე. მითითებული რეგისტრაციის საფუძველზე, ქ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, ქ. თბილისი, კ-----ში, 1/9 წილის ნაცვლად, ქ-----ე და ნ-----ე გახდნენ 1/18-1/18 წილების მესაკუთრეები. თავის წილი, ქ-----ემ 06.11.2017 წლის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად აჩუქა შვილს, ლ-----ეს.

იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ თანამესაკუთრეებს შორის არსებობს დაძაბული ურთიერთობა, მოსარჩელე ნ-----ე ვერ ფლობს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონების ნაწილს. შესაბამისად, მას სურს გაუქმდეს აღნიშნულ უძრავ ქონებებზე საზიარო უფლება. საზიარო უფლების გაუქმების საკითხთან დაკავშირებით სსიპ ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნები ცხადყოფს, რომ ზემოაღნიშნული უძრავი ქონებების თანაბარ წილად ნატურით გაყოფა ორ იზოლირებულ ნაწილად, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით ისე, რომ არ შემცირდეს თითოეული გამოყოფილი ნაწილის ფუნქციური (დანაშინულებრივი) ღირებულება შეუძლებელია.

(მტკიცებულება: 17.04.2018 წლის სარჩელი, 27.05.2019 წლის სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ლ-----ემ და დ-----ემ წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით

სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მოპასუხეების ლ-----ის და დ-----ის და მოსარჩელის ნ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, როგორც ეს ექსპერტიზის დასკვნებით არის აღნიშნული, მაგრამ იქიდან გამომდინარე, რომ საცხოვრებელი ფართები არის დიდი, შესაძლებელია აღნიშნული უძრავ ქონებაში იცხოვრონ და ისარგებლონ, როგორც მოპასუხეებმა, ისე მოსარჩელე ნ-----ემ. რაც შეეხება, უძრავ ქონებას, მდებარე ქ. თბილისი, კ----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----), აღნიშნულ ქონებას ჰყავს 8 თანამესაკუთრე, შესაბამისად, დაუშვებელია ამ ქონებაზე საზიარო უფლებების გაქუმება და ქონების აუქციონზე რეალიზაცია.

(მტკიცებულება: 01.05.2018 წლის შესაგებელი; 27.05.2019 წლის სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (2/19582-16) საფუძველზე ქ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ქ. თბილისი, კ-----ში, 1/9 წილის ერთი მეორედი წილის მესაკუთრედ ცნობილ იქნა ნ-----ე. მითითებული რეგისტრაციის საფუძველზე, ქ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, ქ. თბილისი, კ-----ში, 1/9 წილის ნაცვლად, ქ----- და ნ-----ე გახდნენ 1/18-1/18 წილების მესაკუთრეები. თავის წილი, ქ-----ემ 06.11.2017 წლის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად აჩუქა შვილს, ლ-----ეს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 13.10.2017 წლის თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება (სამოქალაქო საქმე #2/19582-16);
- 09.11.2017 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----).

3.1.2. ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: 0-----) თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით 8 თანამესაკუთრეს: ლ-----ი - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ჭ-----ი - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); რ-----ე - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); მ-----აია - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ი-----ი - 1/9 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ლ-----ე - 1/18 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); თ-----ი - 1/9 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ნ-----ე - 1/18 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან) უძრავი ქონება მთლიანობაში არის 892.00 კვ.მ. ნ-----ის და ლ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული 2/18 წილი ფართობრივად შეადგენს

98.62 კვ.მ-ს, რაც დასტურდება 2018 წლის 15 მარტს გაცემული სსიპ ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 09.11.2017 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.
- ექსპერტიზის დასკვნა.

3.1.3. ქ. თბილისში, გ-----ში, სართული პირველი, საკუთრება: ფართი #9, ფართი 100.10 კვ.მ., მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: 0-----) თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით დ-----ეს და ნ-----ეს უძრავი ქონება მთლიანობაში არის 1338.00 კვ.მ., საიდანაც 1/2 საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელე ნ-----ეს, ხოლო მეორე 1/2 საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოპასუხე დ-----ეს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 25.10.2017 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მიწის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სსიპ “ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს” 2018 წლის 15 მარტის № 0----- დასკვნის მიხედვით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 0-----) თანამესაკუთრებს წარმოადგენენ: ლ-----ი - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ჭ-----ი - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); რ-----ე - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); მ-----აია - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ი-----ი - 1/9 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ქ-----ე (უფლებამონაცვლე ლიანა კობახიძე) - 1/18 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); თ-----ი - 1/9 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ნ-----ე - 1/18 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან) უძრავი ქონება მთლიანობაში არის 892.00 კვ.მ. (24.10.2017 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 09 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ-----ემ 06.11.2017 წელს უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ში თავისი წილი (1/18), უძრავი ქონების ჩუქების“ ხელშეკრულების თანახმად აჩუქა შვილს, ლ-----ეს.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, კ-----ში, აზომვითი სამუშაოების ჩატარების შედეგად მიღებული მონაცემებით ქ-----ისა (შემდგომში ლ-----ე) და ნ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული ფართი შეადგენს 98.62 კვ.მ., ფართს, რომლის ორ იზოლირებულ ნაწილად, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით, ისე რომ არ შემცირდეს თითოეული გამოყოფილი ნაწილის ფუნქციური

(დანიშნულებრივი) ღირებულება შეუძლებელია, რადგან გამიჯვნის შემთხვევაში, გამოყოფილ ნაწილს არ ექნება სამხარეულო, წინ ოთახი, სააბაზანო და საშხაპე, საპირფარეშო, საკუჭნაო რაც გათვალისწინებულია მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების 2.08.01-89-ის 2.2 პუნქტის მოთხოვნებით. კერძოდ, ბინებში საჭიროა გათვალისწინებულ იქნეს საცხოვრებელი ოთახები და დამხმარე სათავსოები: სამხარეულო, წინ ოთახი, სააბაზანო ან საშხაპე, საპირფარეშო, საკუჭნაო. აქედან გამომდინარე, გამოყოფილ ნაწილებს შეუმცირდება დანიშნულებრივი (ფუნქციური) ღირებულება.

სსიპ "ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 15 მარტის № 0----- დასკვნის მიხედვით დადგენილია, რომ ქ. თბილისი, გ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე ფართი #9, ფართი შეადგენს 100.10 კვ.მ-ს (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----) რომლის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ დ-----ე - 1/2 ნაწილი, ნ-----ე - 1/2 ნაწილი.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, გ-----ში, აზომვითი სამუშაოების ჩატარების შედეგად მიღებული მონაცემებით დ-----ისა და ნ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული ფართი შეადგენს 94.23 კვ.მ., ფართს, რომლის ორ იზოლირებულ ნაწილად, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით, ისე რომ არ შემცირდეს თითოეული გამოყოფილი ნაწილის ფუნქციური (დანიშნულებრივი) ღირებულება შეუძლებელია, რადგან გამიჯვნის შემთხვევაში, გამოყოფილ ნაწილს არ ექნება სამხარეულო, წინ ოთახი, სააბაზანო ან საშხაპე, საპირფარეშო, საკუჭნაო რაც გათვალისწინებულია მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების 2.08.01-89-ის 2.2 პუნქტის მოთხოვნებით. კერძოდ, ბინებში საჭიროა გათვალისწინებულ იქნეს საცხოვრებელი ოთახები და დამხმარე სათავსოები: სამხარეულო, წინ ოთახი, სააბაზანო ან საშხაპე, საპირფარეშო, საკუჭნაო. აქედან გამომდინარე, გამოყოფილ ნაწილებს შეუმცირდება დანიშნულებრივი (ფუნქციური) ღირებულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- 25.10.2017 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----);
- 09.11.2017 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----);
- 15.03.2018 წლის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა (№ 0-----);
- 15.03.2018 წლის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა (№ 0-----).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი 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, ნ-----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. ლ-----ისა და ნ-----ის საერთო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საზიარო უფლების გაუქმება ქონების 2/18 წილის აუქციონზე გაყიდვისა და ამონაგების წილების პროპორციულად 1/18-1/18 განაწილების გზით;

დ-----ისა და ნ-----ის საერთო საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, გ-----ში, მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საზიარო უფლების გაუქმება ქონების აუქციონზე გაყიდვისა და ამონაგების წილების პროპორციულად $\frac{1}{2}-\frac{1}{2}$ განაწილების გზით;

6.1.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამავ 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 მდებარე ქ. თბილისი, გ----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----) ჰყავს ორი თანამესაკუთრე საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, რომელთა წილებიც ასევე აღნიშნული ამონაწერითაა განსაზღვრული, ხოლო უძრავ ქონებას მდებარე ქ. თბილისი, კ----- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----) ჰყავს რვა 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.

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 გამორიცხულია – საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალებულებით-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 (თანაზიარო 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 თანამესაკუთრეები, 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 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).

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, ანუ შესაძლებელი იყოს მიწის ნაკვეთიდან ურთიერთობა სატრანსპორტო და სხვადასხვა კომუნიკაციის საშუალებებთან და ა.შ.

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 მონაწილეთა 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, კ-----ში, ფართი 98.62 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-----) და ქ. თბილისში, გ-----ში, ფართი 94.23 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-----) 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 "ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 15 მარტის № 0----- დასკვნის მიხედვით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 0-----) თანამესაკუთრეებს წარმოადგენენ: ლ-----ი - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ჭ-----ი - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); რ-----ე - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); მ-----აია - 1/6 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ი-----ი - 1/9 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ქ-----ე - 1/18 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); თ-----ი - 1/9 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან); ნ-----ე - 1/18 ნაწილი (შენობა ნაგებობიდან) უძრავი ქონება მთლიანობაში არის 892.00 კვ.მ. (24.10.2017 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 09 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ-----ემ 06.11.2017 წელს უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისი, კ-----ში თავისი წილი (1/18), უძრავი ქონების ჩუქების“ ხელშეკრულების თანახმად აჩუქა შვილს, ლ-----ეს. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, კ-----ში,

აზომვითი სამუშაოების ჩატარების შედეგად მიღებული მონაცემებით ქ-----
---ისა (შემდგომში ლ-----ე) და ნ-----ის თანასაკუთრებაში
არსებული ფართი შეადგენს 98.62 კვ.მ., ფართს, რომლის ორ იზოლირებულ
ნაწილად, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით, ისე რომ არ შემცირდეს
თითოეული გამოყოფილი ნაწილის ფუნქციური (დანიშნულებრივი)
ღირებულება შეუძლებელია, რადგან გამიჯვნის შემთხვევაში, გამოყოფილ
ნაწილს არ ექნება სამხარეულო, წინ ოთახი, სააბაზანო და საშხაპე,
საპირფარეშო, საკუჭნაო რაც გათვალისწინებულია მოქმედი სამშენებლო
ნორმებისა და წესების 2.08.01-89-ის 2.2 პუნქტის მოთხოვნებით. კერძოდ,
ბინებში საჭიროა გათვალისწინებულ იქნეს საცხოვრებელი ოთახები და
დამხმარე სათავსოები: სამხარეულო, წინ ოთახი, სააბაზანო ან საშხაპე,
საპირფარეშო, საკუჭნაო. აქედან გამომდინარე, გამოყოფილ ნაწილებს
შეუმცირდება დანიშნულებრივი (ფუნქციური) ღირებულება.

სსიპ "ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული
ბიუროს" 2018 წლის 15 მარტის № 0----- დასკვნის მიხედვით დადგენილია,
რომ ქ. თბილისი, გ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე ფართი
#9, ფართი შეადგენს 100.10 კვ.მ-ს (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:
0-----) რომლის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ დ-----ე - 1/2
ნაწილი, ნ-----ე - 1/2 ნაწილი.

ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, გ-----ში,
აზომვითი სამუშაოების ჩატარების შედეგად მიღებული მონაცემებით დ-----
---ისა და ნ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული ფართი შეადგენს 94.23
კვ.მ., ფართს, რომლის ორ იზოლირებულ ნაწილად, ტექნიკური მოთხოვნათა
დაცვით, ისე რომ არ შემცირდეს თითოეული გამოყოფილი ნაწილის
ფუნქციური (დანიშნულებრივი) ღირებულება შეუძლებელია, რადგან
გამიჯვნის შემთხვევაში, გამოყოფილ ნაწილს არ ექნება სამხარეულო, წინ
ოთახი, სააბაზანო ან საშხაპე, საპირფარეშო, საკუჭნაო რაც
გათვალისწინებულია მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების 2.08.01-89-
ის 2.2 პუნქტის მოთხოვნებით. კერძოდ, ბინებში საჭიროა გათვალისწინებულ
იქნეს საცხოვრებელი ოთახები და დამხმარე სათავსოები: სამხარეულო, წინ
ოთახი, სააბაზანო ან საშხაპე, საპირფარეშო, საკუჭნაო. აქედან გამომდინარე,
გამოყოფილ ნაწილებს შეუმცირდება დანიშნულებრივი (ფუნქციური)
ღირებულება.

**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 თანამესაკუთრეებს 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 - 240 ლარი, რომელიც უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს თანაბრად 120-120 ლარი 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 ნ-----ის სარჩელი მოპასუხეების ლ-----ისა და დ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ლ-----ისა და ნ-----ის საზიარო უფლება ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----);
3. გაუქმდეს დ-----ისა და ნ-----ის საზიარო უფლება ქ. თბილისში, გ-----ში, მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----);
4. საზიარო უფლების გაუქმება მოხდეს ქ. თბილისში კ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) ამ ქონების 2/18 წილის აუქციონზე გაყიდვის გზით და აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა განაწილდეს შემდეგნაირად: ამონაგები თანხის 1/18 ნაწილი გადაეცეს ლ-----ეს, ხოლო 1/18 ნაწილი ნ-----ეს;
5. საზიარო უფლების გაუქმება მოხდეს თბილისში, გ-----ში,

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 დ-----ეს, ხოლო $\frac{1}{2}$ ნაწილი ნ-----ეს;

6. დაეკისროს მოპასუხე ლ-----ეს მოსარჩელის ნ-----ის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - 120 ლარის ანაზღაურება;

7. დაეკისროს მოპასუხე დ-----ეს მოსარჩელის ნ-----ის სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - 120 ლარის ანაზღაურება;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის **მე-9 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

9. 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