



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

20 ივნისი, 2019 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე
სხდომის მდივანი ნათია ჯანხოთელი**

მოსარჩელე არ----- სტ-----

წარმომადგენელი გუ----- ზუ-----

მოპასუხე ს--- სა-----ო

წარმომადგენელი გო-----ი გრ-----ი

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე გა--- სტ-----

წარმომადგენელი თ-- კვ-----ი

დავის საგანი საზიარო უფლების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს საზიარო უფლება თბილისში, ნ----- ქ #3--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით #01.17.02.042.0--) აღნიშნული ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხის 1/2 ნაწილი გადაეცეს არ----- სტ-----ს, ხოლო 1/2 ნაწილი სახელმწიფოს.

სარჩელის მიხედვით, უძრავი ქონება, საცხოვრებელი სახლი მდებარე თბილისი, ნ----- ქ #3--ში საკუთრების უფლებით ირიცხება 1/2 ნაწილი არ----- სტ-----ს სახელზე, რომელსაც საკუთრების უფლება მიღებული აქვს მემკვიდრეობით 2008 წელს გარდაცვლილი მამის, გიორგი სფეტანიანისგან.

საცხოვრებელ სახლზე დარჩენილი 1/2 ეკუთვნის მემკვიდრეობით მოსარჩელის ძმას გა--- სტ-----ს, რომელსაც ქონება მიღებული აქვს ფაქტობრივი ფლობით, მაგრამ საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ აღურიცხავს და მის წილზე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია სახელმწიფო.

თავდაპირველად მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა გა--- სტ-----ს მიმართ, თუმცა სასამართლომ არ მიიღო განსახილველად, ვინაიდან უძრავ ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით არ----- სტ-----ს სარჩელი სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ საზიარო უფლების ნატურით გაყოფასთან დაკავშირებით არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. სასამართლოს განმარტებით წარმოდგენილი დასკვნის მიხედვით, სადაო უძრავი ქონების გამიჯვნის მიზნით ჩატარებული სამუშაოების შედეგად შეუძლებელი იყო საზიარო საგნის დაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, რაც გამორიცხავდა უძრავი ქონების ნატურის გზით გამოყოფას.

იმის გათვალისწინებით, რომ მესამე პირი ფაქტობრივად დაუფლებულია საცხოვრებელი სახლის უმეტეს ნაწილს და ხელს უშლის მოსარჩელე მხარეს კუთვნილი ფართით სარგებლობაში, რომლის ნატურით გამოყოფაც შეუძლებელია, მოსარჩელე მოითხოვს უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმებას საგნის რეალიზაციის გზით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ს--- სა-----ო წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ აღნიშნულ დავაში სახელმწიფო არ წარმოადგენს იმ მოპასუხეს რომლის მიმართაც მოსარჩელემ მსგავსი მოთხოვნა უნდა აღძრას. მოქმედი კანონმდებლობის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დადგენილი პრაქტიკით თუ უძრავი ქონება წარმოადგენს თანასაკუთრებას უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება ყველა იდენტიფიცირებული თანამესაკუთრე იდეალური წილის მითითებებით ან მის გარეშე, ხოლო დარჩენილ ფართზე პირობითად მიეთითება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ 1/2 ნაწილს ჰყავს პოტენციური მესაკუთრე, რომელსაც უფლება აქვს მისი საკუთრების რეალიზაცია მოითხოვოს ნებისმიერ დროს. შესაბამისად, სააგენტოს მიმართ მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

მოსარჩელის მოთხოვნა შესაძლოა იყოს ლეგიტიმური, თუმცა სათანადო პირის მიმართ, რომელსაც რეალურად ეკუთვნის წილი საზიარო საგნიდან და

რომელმაც საზიარო საგნის საფუძველზე შესაძლებელია ლეგიტიმური მოთხოვნა წაუყენოს. ამასთან, როდესაც ცნობილია გა--- სტ-----ს ლეგიტიმური საკუთრების უფლების შესახებ, ვერ გამოვიყენებთ მარეგისტრირებული ორგანოს ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას.

2.2. დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის არმქონე მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა გა--- სტ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა მიიჩნია დაუსაბუთებლად და დაეთანხმა მოპასუხის პოზიციას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ნ---ი, №3- (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 378.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 42, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია არ----- სტ-----სა (1/2 ნაწილი) და სახელმწიფოს სახელზე.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 ივნისის № 004178618 დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ნ----- ქუჩა №3--ში მდებარე უძრავი ქონების გამიჯვნა ორ იზოლირებულ ნაწილად სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით, ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების ($\frac{1}{2}$ და $\frac{1}{2}$) შესაბამისად შესაძლებელია ისე, როგორც ეს დანართ №3-ზე და №4-ზეა აღნიშნული.

ასეთი გაყოფის შემთხვევაში, ქალაქ თბილისში, ნ----- ქუჩა №3--ში მდებარე: - 209.58 კვ.მ. შენობა-ნაგებობიდან პირველი $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს დანართ №3-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული 104.79 კვ.მ. ფართი, ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს დანართ №3-ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული 104.79 კვ.მ. განაშენიანებისაგან თავისუფალი 236 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან პირველი $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს დანართ №4-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული 118 კვ.მ ფართი, ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს დანართ

№4-ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული 118 კვ.მ. ფართი. აღნიშნული გაყოფა შეესაბამება მათი წილების შესაბამის ფართს.

ექსპერტიზის დასკვნაში, ასევე აღნიშნულია, რომ ასეთი გაყოფის შემთხვევაში, საჭიროა მხარეების მიერ ამოშენებულ და მოწყობილ იქნეს დანართზე წითელი ფერით ნაჩვენები ტიხა---, კიბე, ფანჯრისა და კა---ს ღიობები.

სრული იზოლირებით მიწის ნაკვეთისა და შენობა ნაგებობების გამიჯვნის შემთხვევაში, საჭიროა ყვითელი ფერით გამოყოფილი ფართისათვის ნ----- ქუჩის მხრიდან კიბისა და კა---ს ღიობის მოწყობისათვის (დანართ №3-ზე მწვანე ფერით მონიშნული) შედგეს შესაბამისი საპროექტო და სანებართვო დოკუმენტაცია. აღნიშნული დოკუმენტაციის შედგენის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნება მიწის ნაკვეთის იზოლირებულად გაყოფა ისე, როგორც ეს დანართ №4-ზეა აღნიშნული. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთი დარჩება თანამესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში.

ექსპერტიზის დასკვნაში შენიშვნის სახით, აღნიშნულია, რომ ქალაქ თბილისში, ნ----- ქუჩა №3--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ზემოთაღნიშნული გამიჯვნის გეგმით გაყოფის შემთხვევაში, შესაძლებელია გამოყოფილმა მიწის ნაკვეთებმა შეიძინონ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ 2016 წლის 24 მაისის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №14-39 დადგენილების თავი IV. მუხლი 26-ის „მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა“ მოთხოვნის შესაბამისად.

მოსარჩელე არ----- სტ----- და მესამე პირი გა--- სტ----- ფაქტობრივად ფლობენ და სარგებლობენ უძრავი ქონებით, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ნ---ი, №3-, ს/კ 01.17.02.042.0--. კერძოდ, მხარეთა განმარტებით, 18.06.2018წ. ექსპერტიზის დასკვნის დანართ №3-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული ფართი დაკავებული აქვს მოსარჩელე არ----- სტ-----ს, ხოლო ყვითელი ფერით აღნიშნული ფართი, კი გა--- სტ-----ს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, თბილისში, ნ----- ქუჩა #3--ში მდებარე საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა, მისი ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია. ამავდროულად მოტივაციის გათვალისწინებით არ----- სტ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ნივთის ნატურით გამიჯვნის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ არ იქნა დაკმაყოფილებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სასამართლო გადაწყვეტილება (ს.ფ 27-34)
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ 3--42)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 19)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას მასზედ, რომ როდესაც ცნობილია გა--- სტ-----ს ლეგიტიმური საკუთრების უფლების შესახებ, არ უნდა იქნეს გამოყენებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ასევე ყურადღება გაამახვილოს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის დანაწესზე, რომლის თანახმადაც, წინასწარ დადგენილი ძალის მქონე ფაქტებად კანონმდებელი განიხილავს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს და მხარეს მათ დასადასტურებლად მტკიცებულებათა წარდგენის ვალდებულებისაგან ათავისუფლებს იმ შემთხვევაში, თუ სხვა სამოქალაქო საქმის განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

ანუ პრეიუდიციული ძალის მქონედ ფაქტობრივი გარემოების მიჩნევისათვის, სავალდებულოა, არსებობდეს სამოქალაქო საქმეზე მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება და ამ გადაწყვეტილების სუბიექტები სხვა სამოქალაქო საქმის მხარეებად უნდა გვევლინებოდნენ.

თავად პრეიუდიციულ ფაქტებში იგულისხმება ისეთი იურიდიულად მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებითაც განსაზღვრულია მხარეთა მატერიალურ-სამართლებრივი ურთიერთობით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები, რაც საფუძვლად დაედო გადაწყვეტილების გამოტანას.

პრეიუდიციულობის შემოწმების დროს მნიშვნელობა ენიჭება როგორც იმ პროცესუალურ-სამართლებრივ კრიტერიუმებს, რომლითაც განისაზღვრება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების ფორმალური მოთხოვნები, ასევე ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების შინაარსი.

მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო გადაწყვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალა, რომელიც უზრუნველყოფს გადაწყვეტილების საბოლოო ხასიათსა და სავალდებულობას არა მარტო კონკრეტული პროცესისათვის, არამედ მის ფარგლებს გარეთაც.

კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე, მათ უფლებამონაცვლებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, **აგრეთვე, სადავო განადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.**

როგორც უკვე აღინიშნა, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ნ---ი, №3- (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 378.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 42, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია არ----- სტ-----სა (1/2 ნაწილი) და სახელმწიფოს სახელზე.

შესაბამისად, სასამართლო სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დანაწესის გათვალისწინებით 2018 წლის 4 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაში დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებებს პრეიუდიციული ძალის მქონედ მიიჩნევს, რის გამოც მოპასუხის პოზიცია სადავო გარემოებასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა და არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სასამართლო გადაწყვეტილება (ს.ფ 27-34)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ----- სტ-----ს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 173-ე, 312-ე, 953-ე, 954-ე, 961-ე, 963-ე, 964-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიადი და წილადი) საკუთრება წარმოიშვება კანონის ძალით ან გა---გების 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 ა---ს დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბა--- წილი.

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

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 ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმა---სია.

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. ამგვა--- 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.

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.

საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც გამოირკვა მოდავე მხარეები ა---ან 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.

განსახილველ შემთხვევაში 2018 წლის 4 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ წინამდებარე ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად საზიარო საგანი არ შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, რის გამოც, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით.

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 ა---ს ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა

თანაზიარა--- 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.

დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ შეუძლებელია ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარ--- იდეალური წილის შესაბამისად. მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის იდეალური წილის იმგვარ--- 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 ა---ს 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომელიც თავის მხრივ დაეყრდნო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებას (ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის დასკვნას) ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ შესაბამისი უძრავი ქონების ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე ნივთის ნატურით გაყოფა არ ა---ს შესაძლებელი.

სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ ა---ს დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარ--- წილი. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, კონკრეტულად ა---ს განსაზღვრული მხარეთა წილი. აქედან გამომდინარე, თითოეულ მესაკუთრეს სადავო უძრავი ქონებიდან ეკუთვნის მათი წილის შესაბამისი წილი.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საზიარო საგანი წარმოადგენს უძრავ ქონებას, რომლის თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით შეუძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. აღნიშნული დადგენილი

იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით.

ვინაიდან, მხარეთა თანასაკუთრებაში მყოფი საზიარო საგანი (უძრავი ქონება) ნატურით გაყოფას არ ექვემდებარება, საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს ნივთის გაყიდვით და ამონაგები თანხის თანამესაკუთრეთა შორის განაწილების გზით.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხა---ს მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უა---ეთქვა. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლა---.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. არ----- სტ-----ს სასარჩელო მოთხოვნები დაკმაყოფილდეს სრულად.

2. გაუქმდეს არ----- სტ-----ს და სახელმწიფოს საზიარო უფლება თბილისში, ნ----- ქუჩა #3--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი #01.17.02.042.0--) იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხა მხარეებს შორის განაწილდეს საზიარო საგანზე მათი წილების შესაბამისად. კერძოდ, არ----- სტ-----ს გადაეცეს ამონაგები თანხის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, ს--- სა-----
-----ს $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

3. ს--- სა-----ოს არ-----ს სტ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლა---.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თა---ლი, 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

ვლადიმერ კაკაბაძე