



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

29 აგვისტო, 2019 წელი  
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა  
კოლეგია

მოსამართლე - ივერი აბაშიძე  
სხდომის მდივანი - თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - ი-----ი

წარმომადგენელი - გ-----

მოპასუხე - ლ-----

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება, ზიანის ანაზღაურება

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. უძრავი ქონებაზე (მდებარე: ქ. თბილისი, მეველის ქ. #- (30 კვ.მ.) ს/კ #0-----  
-----, 1/2 წილის მესაკუთრე ი-----ი; 1/2 წილის მესაკუთრე ლ-----)  
საზიარო უფლების გაუქმება და საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა; ქონების  
ნატურით გაყოფის შეუძლებლობის შემთხვევაში, საზიარო უფლების  
გაუქმება, საზიარო საგნის გაყიდვით;

1.2. მოსარჩელის სასარგებლოდ, მოპასუხისთვის ზიანის სახით, საიჯარო ქირის  
- 450 ლარის დაკისრება ყოველთვიურად, სარჩელის აღძვრიდან,  
გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

### **მოსარჩელემ სარჩელში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:**

უძრავი ქონება (მდებარე: ქ. თბილისი, მეველის ქ. #- (30 კვ.მ.) ს/ კ #0-----)  
საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ისა და ლ-----ს  
სახელებზე. დავის საგანზე, მოსარჩელესა და მოპასუხეს გააჩნიათ **საზიარო  
უფლება (იდეალური წილი)**, ქონების 1/2 ნაწილი ეკუთვნის ი-----ს,  
ხოლო 1/2 ნაწილის მესაკუთრეა მანანა ო-----.

უძრავი ქონებით სარგებლობს და სამეწარმეო მიზნით იყენებს მხოლოდ  
მოპასუხე. მისი მხრიდან ხელშეშლის პირობებში, მოსარჩელე ვერ სარგებლობს  
უძრავი ქონებით. აღნიშნულის სანაცვლოდ კი, მოპასუხე არანაირ თანხას არ  
უხდის მას და ასევე უარს აცხადებს სადავო ფართის გამიჯვნაზე.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**მოპასუხე ლ----- სარჩელს არ ცნობს.**

### **მოპასუხის შესაგებელი ემყარება შემდეგ გარემოებებს:**

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელეს არ ეზღუდება უძრავი ქონებით  
სარგებლობის უფლება. მან არაერთხელ შესთავაზა მოსარჩელეს საზიარო  
ქონება მიექირავებინა მისთვის/სხვა პირისთვის ან სხვაგვარად ესარგებლა  
მისით, თუმცა, აღნიშნული უფლება მოსარჩელეს არ გამოუყენებია.  
შესაბამისად, მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელის მოთხოვნებს და მიაჩნია, რომ  
იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, მეველის ქ#- (ს/კ 0-----), 30 კვ.მ.  
აღრიცხულია ი-----ისა (1/2 ნაწილი) და ლ-----ს (1/2 ნაწილი)  
სახელებზე.

საზიარო უფლების გაუქმებაზე მხარეები შეთანხმებული არ არიან;  
არსებული მდგომარეობით, უძრავი ქონებით სარგებლობს მხოლოდ მოპასუხე;  
უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) 1.0. კვ.მ. თვითური საიჯარო ქირა  
განისაზღვრება 30.00 ლარით, ხოლო სადავო ფართის საიჯარო ქირა  
მთლიანობაში - (30X30) 900 (ცხრაასი) ლარით.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (01.07.16წ)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)
- აუდიტის დასკვნა, არასაცხოვრებელი ფართის საიჯარო ქირის განსაზღვრის შესახებ (17.04.19);

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

**უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----) საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, შეუძლებელია; მოპასუხე მხარის მიერ სადავო საზიარო საგნით სრულად სარგებლობა, გამორიცხავს მოსარჩელე მხარის მიერ უძრავი ქონების გამოყენების შესაძლებლობას;**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის თანახმად, მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებები (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლები). ამასთან, კანონით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. მხარეებმა წარმოდგენილი არგუმენტაციისა და დამაჯერებელ მტკიცებულებათა ერთობლიობის საფუძველზე, სასამართლოს უნდა შეუქმნან საკუთარი პოზიციის სარწმუნო სამართლებრივი საფუძველი და შინაგანი რწმენა. ამასთან, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც, გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლი).

▪ მოსარჩელის ახსნა-განმარტებისა და საქმეში წარმოდგენილი ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 11 ივნისის #0----- დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონების (ს/კ #0-----

) გამიჯვნა თანამესაკუთრების კუთვნილი წილების შესაბამისად, სრული იზოლაციით, ერთგვაროვან ნაწილებად და ფუნქციური ღირებულების დაკარგვის გარეშე (ისე რომ არ დაირღვეს სამშენებლო ნორმები) შეუძლებელია. სასამართლომ, დასკვნის შინაარსობრივად კვლევისას გაითვალისწინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ის ნორმები, სადაც რეგლამენტირებულია უძრავი ნივთებთან და საზიარო უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებული საკითხები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დასახელებული დასკვნა წარმოადგენს სადავო გარემოების ცალსახად ამსახველი და კვალიფიციური წყაროდან გამომდინარე, დასაბუთებული ინფორმაციის შემცველ დოკუმენტს, რომლის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 11 ივნისის #0----- დასკვნა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი);

▪ უდავოდ დადგენილი ფაქტებია, რომ მოსარჩელის თანასაკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ქონება (მდებარე: თბილისი, მეველის ქ. #- (30 კვ.მ.) ს/კ #0-----;), ხოლო მითითებული საზიარო საგნით, მოსარჩელის თანხმობის გარეშე, სრულად სარგებლობს მოპასუხე. ასევე, ყურადსაღებია ის გარემოებაც, რომ სადავო ფართი მოპასუხე მხარის მიერ გამოიყენება კომერციული მიზნებისთვის, სადაც იგი ეწევა მოსარჩელისგან დამოუკიდებელ სამეწარმეო საქმიანობას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ მოცემულობაში, როცა მოპასუხის მიერ სამეწარმეო მიზნებისთვის ფართი სრულადაა ათვისებული, პრაქტიკულად შეუძლებელია უძრავი ქონებით პარალელური სარგებლობა განხორციელებინა მოსარჩელე მხარესაც. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომ – სსსკ) 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და განსაზღვრავს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი, სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან, მოსარჩელე არგუმენტირებულად მიუთითებს მოპასუხის მიერ სადავო უძრავი ქონებით უკანონო სარგებლობასა და ხელშეშლაზე, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთი მტკიცებულებების მითითება, რაც

გააქარწყლებდა სარჩელში აღნიშნულ გარემოებებს, თუმცა, მოპასუხემ ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარუდგინა.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი)

## **სამოტივაციო ნაწილი**

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

სასამართლომ განიხილა ი-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

### **5. სამართლებრივი შეფასება**

#### **5.1. მოსარჩელის მოთხოვნა - უძრავი ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ**

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. პირის უფლება - დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით (უფლებაში ჩარევის საგამონაკლისო შემთხვევების გარდა), ასევე დაცულია ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის ფარგლებში. კონვენციის მიზნებისთვის, საკუთრების ცნება მოიცავს მფლობელობას და მთელ რიგს სხვა მატერიალურ-ფინანსურ უფლებებს. ამასთან, ცნებას ავტონომიური მნიშვნელობა აქვს და დამოუკიდებელია ეროვნული სამართლის რეგულირებისგან. (იხ. Marckx v. Belgium, ECHR, 1976წ; Sporrong and Lonroth v. Sweden, ECHR 1982წ; James and Others v. the United Kingdom, ECHR 1986 წ;)

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში სსკ-ის) 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

ვინაიდან, განსახილველი დავის ფარგლებში უძრავი ქონება წარმოადგენს საერთო საკუთრებას, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ასევე ამ მიმართებით არსებულ სამართლებრივ რეგულაციებზეც:

სსკ-ის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთზე საზიარო (საერთო) საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნინებას. საკუთრების ამგვარი ფორმის პირობებშიც, თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს ამ უფლებას, თავისუფლად სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინების შეზღუდვით (სსკ-ის 170-ე მუხლი). ამასთან, საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახდენს თავის უფლების რეალიზებას ან სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირება, კანონი თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს და ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

საზიარო უფლება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება, რაც იმას ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. საზიარო უფლება არსებობს მაშინ, როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის სამართლის ობიექტი. სსკ-ის 954-ე მუხლით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოდავე მხარეების ერთობლივ საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ნივთი (ნივთი წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს). შესაბამისად, მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ

ვალდებულებით-სამართლებრივ, საზიარო უფლებიდან წარმოშობილ ურთიერთობაში, სადაც დავის ფარგლებში, მხარე ითხოვს საზიარო უფლების გაუქმებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა (სსკ-ის 961.1). იგი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რანგშია აყვანილი იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება. საზიარო უფლების გაუქმებისათვის, როგორც აღინიშნა, ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია. ასევე, საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე უძრავი ქონების თანამესაკუთრე (მოსარჩელე) გამოხატავს ნებას, საზიარო უფლების გაუქმებაზე (ნების ნამდვილობის დამაბრკოლებელი გარემოება, საქმიდან არ დგინდება). შესაბამისად, სასამართლო, მსჯელობს და აფასებს მხოლოდ იმ საკითხს, საზიარო უფლების გაუქმება თუ რა ფორმით უნდა განხორციელდეს. მხარეთა დისპოზიციური უფლებამოსილება ამ კუთხით, შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით.

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი) და საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის, ამონაგების განაწილებით (964-ე მუხლი). ამ უკანასკნელ საკანონმდებლო ალტერნატივას, სასამართლო განიხილავს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია.

საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას საზიარო უფლება უქმდება 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, ღირებულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე (სსკ-ის 963-ე მუხლი). ღირებულებაში იგულისხმება არამარტო ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი), არამედ, მისი საგნობრივი

(ფუნქციონალური) დანიშნულებაც, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ უნდა გამოიწვიოს. (იხ. საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკა: სუსგ ას-1148-1094-2014; სუსგ ას-67-65-2014, სუსგ ას-1653-1550-2012; სუსგ ას-1665-1562-2012)

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ უძრავ ქონებაზე (ს/კ#0-----) რეგისტრირებულია მხარეთა საერთო თანასაკუთრება, ხოლო ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 11 ივნისის #0----- დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონების (ს/კ #0-----) გამიჯვნა თანამესაკუთრების კუთვნილი წილების შესაბამისად, სრული იზოლაციით, ერთგვაროვან ნაწილებად და ფუნქციური ღირებულების დაკარგვის გარეშე (ისე რომ არ დაირღვეს სამშენებლო ნორმები) შეუძლებელია.

არსებულ მოცემულობაში, სასამართლო განმარტავს, რომ 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. სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ ამ დანაწესის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნა პირდაპირ გამორიცხავს საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობას ნატურით გამოყოფის გზით, ვინაიდან, როგორც ზემოთ ითქვა, საზიარო უფლების სადავო საგანი ნატურით გაყოფადი არ არის. შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ალტერნატიული გზით – ქონების აუქციონზე რეალიზაციით.

## **5.2. მოსარჩელის მოთხოვნა, ზიანის სახით, მოპასუხისთვის ყოველთვიური ქირის დაკისრების შესახებ**

განსახილველ დავაში, მოსარჩელე, მოპასუხის მხრიდან უძრავი ქონებით სრულად სარგებლობის გამო, ზიანის სახით საიჯარო ქირის - 450 ლარის დაკისრებას (სარჩელის აღძვრიდან, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე) მოითხოვს.

მოთხოვნაზე სამართლებრივი მსჯელობის სიცხადისთვის, სასამართლო შენიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა გამო, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა ვერ დაეფუძნება ვერც, სახელშეკრულებო ნორმებს (სსკ-ის 411-ე მუხლი) და ვერც, დელიქტიდან წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას (სკ-ის 992-ე მუხლი), ვინაიდან მოსარჩელის ფულადი ანაზღაურების მოთხოვნაზე ვრცელდება ხელყოფის კონდიქციის სპეციალური წესი, რაც მოცემულია სსკ-ის 982-ე მუხლის სახით.

სსკ-ის 982-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა, აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოთხოვნის საფუძვლიანობა (ხელყოფის კონდიქციის დადასტურება) დამოკიდებულია მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ნორმატიული შინაარსის ობიექტურ გამოვლინებაზე, ანუ შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობაზე: უნდა დგინდებოდეს სამართლებრივ სიკეთეზე მესაკუთრის უფლება და სიკეთის ხელყოფა, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე განკარგვა.

საქმეში წარმოდგენილია მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმით (სსკ-ის 982.1) გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები (სამართლებრივი წინაპირობები): მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ არსებობს; მოსარჩელე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრირებული თანამესაკუთრეა; ამ ქონებით სრულად სარგებლობს მხოლოდ მოპასუხე; სადავო ფართი მოპასუხე მხარის მიერ გამოყენებულია კომერციული მიზნებისთვის, სადაც იგი ეწევა მოსარჩელისგან დამოუკიდებელ სამეწარმეო საქმიანობას; სამეწარმეო მიზნებისთვის ფართის სრულად გამოყენება, პრაქტიკულად შეუძლებელს ხდიდა მოსარჩელის მიერ, უძრავი ქონებით პარალელურ სარგებლობას; მოპასუხე სამეწარმეო დანიშნულებით იყენებდა მოსარჩელის ქონებას, ისე რომ მას არც, თანამესაკუთრისაგან და არც, კანონის საფუძველზე არ ჰქონდა მინიჭებული შესაბამისი უფლებამოსილება; მოპასუხემ დაზოგა საკუთარი ფულადი სახსრები, რადგანაც არ იხდიდა ფართით (წილობრივი კუთვნილების

შესაბამისად) სარგებლობის საფასურს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ანუ გამდიდრდა მოსარჩელის ხარჯზე; მოპასუხემ ხელყო მოსარჩელის უფლება, ესარგებლა თავისი ქონებით, რითაც ამ უკანასკნელს მიაღება ზიანი; სადავო ფართის საიჯარო ქირა ყოველთვიურად მთლიანობაში შეადგენს 900 (ცხრაასი) ლარს;

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხეს კვალიფიციური შედავება მოსარჩელის არგუმენტების საპირისპიროდ, დასახელებული ფაქტების/მტკიცებულებების საწინააღმდეგოდ არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, მოპასუხემ ვერ დასძლია თავისი კუთვნილი მტკიცების ტვირთი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელში მითითებული და დამტკიცებულად ცნობილი ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები, მოცემულ შემთხვევაში იურიდიულად ამართლებს მოსარჩელის მეორე მოთხოვნას, სსკ-ის 982-ე მუხლის საფუძველზე, რის გამოც, მოპასუხე ლ-----ს, მოსარჩელე ი-----ის (უძრავი ქონების  $\frac{1}{2}$  წილის მესაკუთრე) სასარგებლოდ, უნდა დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება საიჯარო ქირის სახით, თვეში 450 ლარის ოდენობით (ქირის საერთო ღირებულების - 900 ლარის ნახევარი) სარჩელის აღძვრიდან (2019 წლის 30 აპრილიდან), გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187<sup>3</sup> მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“

ქვეპუნქტის შესაბამისად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, ხოლო ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად ვადიანი გასაცემის ან გადასახდელის შესახებ სარჩელის დავის საგნის ფასი განისაზღვრება არა უმეტეს სამი წლის განმავლობაში გასაცემი ან გადასახდელი თანხების ერთობლიობით.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანია საზიარო უფლების გაუქმება და ზიანის სახით 16200 ლარის დაკისრება. შესაბამისად, დავის საგნის ფასი პირველ მოთხოვნაზე 4000 ლარია, რის გამოც, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს - 120 ლარს. მეორე მოთხოვნაზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენდა 486 ლარს.

მოცემულ დავაზე სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა. ამასთან, მოსარჩელე, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი ( $120+486=606$  ლარი) გადახდება მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

### **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, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და**

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მოსარჩელე ი-----ის სარჩელი მოპასუხე ლ-----ს მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ი-----ის და ლ-----ს საზიარო უფლება ქ. თბილისში, მეველის ქუჩა N--ში - მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----);
3. საზიარო უფლების გაუქმება მოხდეს ქ. თბილისში, მეველის ქუჩა N--ში -

მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) ამ ქონების აუქციონზე გაყიდვის გზით და აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა განაწილდეს თანამესაკუთრეთა შორის მათი წილების შესაბამისად, კერძოდ: ი-----ს მიეკუთვნოს თანხის 1/2 ნაწილი, ხოლო ლ-----ს 1/2 ნაწილი;

4. მოპასუხე ლ-----ს მოსარჩელე ი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება საიჯარო ქირის სახით თვეში 450 ლარის ოდენობით სარჩელის აღძვრიდან - 2019 წლის 30 აპრილიდან - გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

5. მოპასუხე ლ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის  $120+486=606$  ლარის გადახდა;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

7. 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**

**ივერი აბაშიძე**