



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

შესავალი ნაწილი

18 ივლისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - თამთა ბარამიძე

მოსარჩელე - ნ--- ც-----ი

წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხე - ბ--- ც-----ი, ლ--- ბ-----ი

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნატურით გაუქმდეს ნ--- ც-----ის, ბ--- ც-----ის და ლ--- ბ-----ის საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. #21, საკადასტრო კოდი #0----- ექსპერტიზის დასკვნის N11, N12 დანართები შესაბამისად (ს.ფ.255-256).

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ნ--- ც-----ი ცხოვრობს ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. #21-ში მდებარე მამისეულ სახლში, რომლის მიწის ფართობი შეადგენს 743 კვ.მ.-ს, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 164.50 კვ.მ.-ს, საიდანაც საცხოვრებელი ფართია 65 კვ.მ., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე #4 და #5 შენობა-ნაგებობა. აღნიშნული სახლის მიწის ნაკვეთის $\frac{1}{2}$ წილი საკუთრების უფლებით

ეკუთვნის ნ--- ც-----ს, ხოლო 1/2 ნაწილი მოპასუხეებს ბ--- ც-----ს და გ---
--- ც-----ს (შემდგომში გ----- ც-----ის უფლებამონაცვლეს ლ--- ბ-----
---ს), რომლებიც მოსარჩელის ძმები არიან, ხოლო ლ--- ბ-----ი მოსარჩელის
რძალი. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მოდავე მხარეებს
ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე აქვთ საზიარო უფლება. მიუხედავად იმისა,
რომ მოპასუხეები საზიარო უძრავ ქონებას საცხოვრებლად არ იყენებენ,
მოსარჩელეს არ აძლევენ უფლებას შეცვალოს გაფუჭებული შიდა
კომუნიკაციები, კანალიზაცია და ა.შ. იმის გამო, რომ მათ ნ--- ც-----ს
მოდველებულ და ნახევრადდანგრეულ აბაზანა-ტუალეტში წყლის მიღების და
კანალიზაციის სისტემის შეცვლის უფლება არ მისცეს, მოსარჩელე
ფაქტობრივად აბაზანის გარეშე დარჩა. საცხოვრებელი სახლის პირველ
სართულზე ცხოვრობს მოსარჩელე, ხოლო მეორე სართულის საცხოვრებელი
ფართის კარები მოპასუხეებს აქვთ დაკეტილი. ეზოში დგას დამხმარე
ნაგებობები. რომლით სარგებლობის უფლებაც მოსარჩელეს მოპასუხეებმა
აუკრძალეს.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ მას ჰყავს ორი მცირეწლოვანი შვილი,
მეუღლე და დედა. სახლი სიძველის გამო საჭიროებს შეკეთება-გამაგრებას და
რადგან მოსარჩელეს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, ცდილობს თავისი
ხარჯებით სახლის და დამხმარე ნაგებობების გამაგრებას და გარემონტებას,
თუმცა მისი ყოველი ქმედება მოპასუხეების მხრიდან საპატრულო ეკიპაჟის
გამოძახებით მთავრდება. მოპასუხეების მიზანმიმართულად ცდილობენ
მოსარჩელე იძულებული გახადონ სხვაგან გადავიდეს საცხოვრებლად და ამ
მიზნის მისაწევად მას ნორმალური ცხოვრების საშუალებას არ აძლევენ.

2. მოპასუხეების პოზიცია

**2.1. მოპასუხეებმა ბ--- ც-----მა და გ----- ც-----მა (შემდგომში გ-----
ც-----ის უფლებამონაცვლე ლ--- ბ-----მა) სარჩელი არ ცნეს და**
მიუთითეს, რომ ისინი 2012 წლის მარტამდე არ აყენებდნენ მემკვიდრეობით
მიღებული უძრავი ქონების გაყიდვის საკითხს, რადგან მოსარჩელის მხრიდან
ჰქონდათ თანხმობა ქონების გაყიდვაზე, მაგრამ როცა მათ რეალურად იპოვნეს
მყიდველი, მოსარჩელემ უარი განაცხადა ქონების გაყიდვაზე.

2012 წლის აპრილში საერთო საკუთრების მესაკუთრეების ერთგვარი
მოლაპარაკების შედეგად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სახლის და
ნაგებობის რეალურ გაყოფაზე ნატურით და მიწის ნაკვეთის საერთო
საკუთრებაში დატოვებაზე. სახლის და ნაგებობების გაყოფა წარმოებდა

მოსარჩელის სურვილის გათვალისწინებით. 2012 წლის მაისში მოსარჩელემ გადაიტანა თავისი ნივთები პირველ სართულზე და მოითხოვა, რომ მის ტერიტორიაზე მოპასუხეები აღარ შესულიყვნენ. მხოლოდ უბნის ინსპექტორის მოსარჩელესთან გასაუბრების შემდეგ (მოპასუხეების მიერ ისნის პოლიციაში განცხადების საფუძველზე) შეწყდა მოსარჩელის ისტერიკები მოპასუხეების გამოჩენის დროს.

მოპასუხეებმა ასევე მიუთითეს, რომ ისინი არასოდეს არსად არ აგდებდნენ მოსარჩელეს. მათი პრეტენზიები მიმართული იყო მხოლოდ იმ მოქმედებების შესაჩერებლად, რომელიც ზიანს აყენებდა საზიარო ქონებას. მაგალითად, მოპასუხეების ნებართვის გარეშე, მოსარჩელის მეუღლემ 300 ლარად მეზობლის, #23 სახლიდან გაიყვანა საკანალიზაციო მილები და შეუერთა მოპასუხეების მილებს, რის შედეგადაც მათ მოუხდათ ამ საკანალიზაციო გაყვანილობის გაწმენდა. ასევე მოსარჩელემ ნებართვა მისცა #19 სახლის მშენებლებს მეორე სართულის მშენებლობის თაობაზე, რის სანაცვლოდაც მშენებლები დაპირდნენ მას აბანოს აშენებას, იმ აბანოს სანაცვლოდ, რომელიც თვითონვე დააზიანეს პირველი სართულის მშენებლობის დროს. რამდენადაც ყველა მოლაპარაკება მიწის გადაცემაზე და მშენებლობაზე მიმდინარეობდა მოპასუხეთა ზურგს უკან, მოპასუხეებმა 2015 წლის ოქტომბერში, მოსარჩელეს განუცხადეს თვითნებური მოქმედებების დაუშვებლობაზე და სთხოვეს აღედგინა სახლის შიდა და გარე დაზიანებები, რომლებიც წარმოიქმნა მისი მეუღლის არაპროფესიონალური ქმედებების შედეგად, რის შედეგადაც მოსარჩელემ სასამართლოს მომართა სარჩელით ნატურით საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე.

მოპასუხეების მიერ მითითებული იქნა, რომ არსებული მდგომარეობით და თავად დასკვნის ანალიზის შესაბამისად, შეუძლებელია საზიარო ქონების გაყოფა მისი ფუნქციის და ღირებულების გარეშე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 05/09/2013 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ის ქუჩა #21, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- წარმოადგენს ბ--- ც-----ის, გ----- ც-----ის და თანასაკუთრებას, შემდეგი წილობრივი მონაცემებით: ნ--- ც-----ი ½ წილი,

ბ--- ც-----ი და გ----- ც-----ი ½ წილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05/09/2013 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; (ს.ფ. 13);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.2. 12/02/2016 წლის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ის ქუჩა #21, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- წარმოადგენს ბ--- ც-----ის, გ----- ც-----ის და თანასაკუთრებას, შემდეგი წილობრივი მონაცემებით: ნ--- ც-----ი ½ წილი, ბ--- ც-----ი ¼ წილი და გ----- ც-----ი ¼ წილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 12/02/2016 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; (ს.ფ. 38-39);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.3. საზიარო საგანს წარმოადგენს კერძო ტიპის, საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, მ-----ის ქუჩა #21, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0-----, რომელიც არსებული მდგომარეობით, წარმოადგენს ბ--- ც-----ის, ლ--- ბ-----ის და ნ--- ც-----ის თანასაკუთრებას, შემდეგი წილობრივი მონაცემებით: ნ--- ც-----ი ½ წილი, ბ--- ც-----ი ¼ წილი და ლ--- ბ-----ი ¼ წილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 18/02/2016 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; (ს.ფ. 139-140);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.4. განსახილველ საქმეზე სადავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს არის თუ არა შესაძლებელი საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. **სასამართლო საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასვნის გათვალისწინებით მიიჩნევა, რომ ტექნიკური თვალსაზრისით, ქონების გაყოფა მესაკუთრეთა წილის სრული პროპორციის გათვალისწინებით ღირებულების შემცირების გარეშე წარმოდგენილ შემთხვევაში შეუძლებელია.**

საქმეზე საზიარო უფლების ნატურის გამოყოფის შესაძლებლობის დადგენის მიზნით სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს წინაშე გამოსაკვლევად დასმული იქნა შეკითხვები უძრავი

ქონებაში მხარეების წილობრივი პროპორციების გათვალისწინებით მიწის, მხარეთა შორის ქონების ყველა შესაძლო ვარიანტით გამიჯვნის შესაძლებლობის თაობაზე, ქონების დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 17.09.2019 წლის დასკვნაში დაფიქსირებული პასუხების შესაბამისად, სასამართლოს მიერ დგინდება, რომ მხარეთ საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამიჯვნა შეუძლებელია, ასევე, ყველა შესაძლო ვარიანტით მიჯნის ხაზის გავლება, შესაძლებელია მხოლოდ მნიშვნელოვანი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (ამოშენდეს კარების ღიობები, მოსაწყობი იქნება ტიხრები და ახალი ღიობები კარებისთვის, ასევე, მესაკუთრეებს ინდივიდუალურად მოსაწყობი ექნებათ სამხარეულოები და სველი წერტილები, ასევე კიბე) შესაბამისად და რაც ნიშანდობლივია, საქმეზე ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, დგინდება რომ გამიჯვნის ნებისმიერი ვარიანტის შემთხვევაში ვერ ხდება მესაკუთრეთა წილების შესაბამისი პროპორციის მიწის ფართის გამოყოფა და მისი ნაწილი უნდა დარჩეს საერთო სარგებლობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 17.09.2019 წლის დასკვნა (ს.ფ. 238-244);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა ნ---- ც-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 961-ე, 963-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით სრულფასოვნად და მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. სასამართლო მიუთითებს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობისას თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

მიუთითებული ნორმის შესაბამისად, საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც ერთ-ერთი მესაკუთრე საერთო საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს თავის უფლებას ან სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირება, კანონი ნებისმიერ თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

აღნიშნული ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ ფაქტორზე, რომლის არსებობა იწვევს ამ ნორმით გათვალისწინებულ იურიდიულ შედეგს. საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში: 1. თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. მათი

დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. ორივე ელემენტის არსებობა გადამწყვეტია იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა.

განსახილველი დავასთან მიმართებაში, ნიშნამდობლივია, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გამოყოფის გზით მითითებული ორი აუცილებელი წინაპირობის არ არსებობის გამო შეუძლებელია, რაც დასტურდება ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული ექსპერტიზის დასკვნით. საუბარი ვერ იქნება ღირებულების შეუმცირებლობასა და წილების სათანადო პროპორციაზე, როდესაც მოცემულ შემთხვევაში ცალსახად ფიქსირდება ყველა შესაძლო ვარიანტით გაყოფის შემთხვევაში უნდა იქნეს დატოვებული საერთო სარგებლობაში მიწის ფართი.

სასამართლომ ზემოთმითითებული ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას გაითვალისწინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ის ნორმები, რომლებითაც რეგლამენტირებულია უძრავი ნივთებთან და საზიარო უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებული საკითხები. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ დაყოფის შედეგად, თანამესაკუთრებისთვის მიკუთვნებულმა ნივთის ნაწილებმა უნდა შეინარჩუნონ თავისი დანიშნულება, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელნი. ამასთან, საზიარო უფლება შეიძლება გაუქმდეს მხოლოდ მთლიან საზიარო ნივთზე და არა მხოლოდ მის რომელიმე ნაწილზე.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით საზიარო უფლება მთლიან ნივთზე არ უქმდება და მოდავე მხარეების საერთო სარგებლობაში რჩებათ მიწის ნაკვეთის ნაწილი ფართით; ასევე, აუცილებელია ასევე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება, კერძოდ კარის ღიობების, ტიხრების და კიბის მოწყობა. მესაკუთრეებს ინდივიდუალურად მოსაწყობი

ექნებათ სველი წერტილები. ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი პირობები კი ლახავს იმ კანონით დადგენილ წესებს, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსით საზიარო უფლების გაუქმების ნორმებთან მიმართებით.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან შეუძლებელია უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფის გზით, იმგვარის სახით, რაც ეს დადგენილია სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული ნორმების შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და დაკმაყოფილებაზე უნდა ეთქვას უარი.

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 სახელმწიფოს 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 უარი ეთქვა.

აღნიშნულის შესაბამისად, ვინაიდან სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი არ ექვემდებარება ანაზღაურებას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ--- ც-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო

სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-3 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ეკატერინე ბიწაძე