



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

27 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ. თელავი

შესავალი ნაწილი

თელავის რაიონული სასამართლო

**მოსამართლე მარინე ცერცვაძე
სხდომის მდივანი თინათინ ფეიქრიშვილი**

მოსარჩელე - ნ---- ა-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----ა ბ-----ი

მოპასუხე - ე---- ა-----ი

წარმომადგენელი - დ---- ა-----ი

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება, მესაკუთრედ ცნობა, იზოლირება, ხარჯების დაკისრება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1.** მოხდეს მხარეთა შორის საერთო საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ბინაზე საზიარო უფლების რეალური გაყოფით საზიარო უფლების გაუქმება; საერთო ფართის ორ ნაწილად გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით N4 ოთახი მიეკუთვნოს მოპასუხეს, ხოლო N5 ოთახი მიეკუთვნოს მოსარჩელეს და აღირიცხოს საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრებად.
- 1.2.** მოხდეს მხარეების კუთვნილი ფართების იზოლირება და ამ მიზნით გამიჯვნის ნახაზის და ხარჯთაღრიცხვით გათვალისწინებული სამუშაოებისათვის მოპასუხეს დაეკისროს 4000 ლარი.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

თანასაკუთრების უფლებით მოსარჩელეს ეკუთვნის საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ა-----ში, რ-----ის ქ. ნ-, ს/კ 5-----. საკუთრების უფლების საფუძველია ახმეტის რაიონის სასამართლოს 1994 წლის 15 სექტემბრის

გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით მოსარჩელეს მოპასუხე ე----- ა-----ის სახელზე რიცხული სამოთახიანი საცხოვრებელი ბინიდან გამოეყო N1 ოთახი, ფართი 17.5კვ.მ. ამავე გადაწყვეტილებით მხარეებს საერთო სარგებლობაში დარჩათ N4 და N5 ოთახები. იმის გამო, რომ მხარეებს აღნიშნული ოთახები აქვთ საერთო საკუთრებაში, მოსარჩელე თავისუფლად ვერ სარგებლობს ამ ფართით. ამასთან მოპასუხე სარგებლობს მოსარჩელის საკუთარი ოთახითაც, რადგან გამიჯვნის ნახაზში მითითებულ N2 ოთახში შესვლა შესაძლებელია მისი კუთვნილი N1 ოთახიდან. N2 ოთახი არის მოპასუხის საკუთრება. მოწინააღმდეგე მხარე თანახმა არაა ქონების გამიჯვნა მოახდინონ მხარეთა შეთანხმებით. გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით ფართების იზოლირებისთვის საჭიროა მოიხსნას N1-დან N2 ოთახში, ასევე N5-დან N4 ოთახში გასასვლელი კარები და ფანჯარა და ამოშენდეს, ხოლო N-6-დან მე-4 ოთახში შესასვლელად მოიხსნას კედელი და მიეწყოს კარები. უნდა ამოშენდეს N6-დან N1 ოთახში შესასვლელი კარი. საჭიროა იზოლირებული შესასვლელის გაკეთება N1 ოთახში, რისთვისაც საჭიროა კიბის გარე ნაწილზე მოეწყოს მცირე აივანი N1 ოთახის წინ და ამოიჭრას კედელი კარის მოსაწყობად. აღნიშნულის შედეგად შესაძლებელი იქნება მხარეებმა იზოლირებულად ისარგებლოს საკუთარი ქონებით. წარმოდგენილი ნახაზით მოპასუხის უფლება არ ირღვევა პირიქით მას საკუთრებაში დარჩება საერთო ფართიდან. საერთო ფართის გაყოფის შემთხვევაში სავალდებულოა საკუთარი ფართების იზოლირება. შესასრულებელი სამუშაოები და მათი ღირებულება მოცემულია შპს „ნ-----ის“ მიერ მომზადებულ წინასწარ ხარჯთაღრიცხვაში, რომლის მიხედვით სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 8500 ლარს, ხოლო ტექნიკური დოკუმენტაციის შესრულების ღირებულება - 300 ლარს.

2.1. მოპასუხის პოზიცია სარჩელთან მიმართებით.

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მის კუთვნილ ფართში შესასვლელი სხვა შესასვლელი არ არსებობს და ამიტომ სარგებლობს სარჩელში მითითებული ოთახით. არ არის თანახმა, რომ მოხდეს ქონების გამიჯვნა, რადგან გამიჯვნა და გადაკეთება მოითხოვს დიდ ხარჯებს და მას არ გააჩნია ამ ხარჯების თუნდაც ნაწილის ანაზღაურების საშუალება. ამ გარემოების გათვალისწინებით კანონშესაბამისია მოხდეს მთლიანი ქონების აუქციონზე რეალიზაცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე ასევე ირღვევა მის როგორც მესაკუთრის უფლებები, რადგან ამხელა ხარჯის გაღების შედეგად მცირდება მთლიანი ქონების ღირებულებაც. საზიარო უფლების გაყოფა დაკავშირებულია ტიხრებთან, დასკვნაში მითითებულია იატაკის შეცვლის სამუშაოები. ამჟამად იატაკი არის ხის ფიცრებისაგან, რომლებიც დასმულია ხის ე.წ. კოჭებზე. გაყოფის შემთხვევაში უნდა დაესხას ბეტონის საფარი იმისათვის, რომ მის მაღლა მოეწყოს კორიდორი. კორიდორის მოწყობის შემთხვევაში მოპასუხეს აღარ რჩება ეს ფართი კორიდორის გარდა და შესაბამისად ამ სამუშაოების ჩატარების ღირებულების გადახდა მხარეს უნდა

მოეთხოვა საკუთარი ხარჯით, რაც ასე არ არის მითითებული და მხარე ბუნდოვნად ტოვებს ამ მთავარ საკითხს. შესაბამისად ვინაიდან საზიარო ქონების ამგვარად გადაკეთება უკეთეს მდგომარეობაში არ აყენებს და სარემონტო სამუშაოები არათუ არ უწყობს ხელს, არამედ უუარესებს მდგომარეობას. გამიჯვნის შესასრულებელი სამუშაოები და მათი ღირებულება როგორც სარჩელში თანდართულ შპს „ნ-----ის“ მიერ მომზადებულ წინასწარ ხარჯთაღრიცხვაშია მითითებული თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გასამიჯნი სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 8500 ლარს, ხოლო ტექნიკური დოკუმენტაციის შესრულების ღირებულება შეადგენს 300 ლარს. აღნიშნული დოკუმენტაციის წარმოდგენით მოსარჩელემ თვითონვე დაადასტურა, რომ საზიარო უფლების გაუქმებით მცირდება ქონების ღირებულება. შესაბამისად ეს ქონება უნდა გაიყიდოს აუქციონზე, თუმცა ვინაიდან აუქციონზე სხვა პირზე მიყიდვა დაუშვებელია, კერძოდ სხვა პირზე საზიარო უფლების მიყიდვა წარმოშობს უფრო მეტ პრობლემებს იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა საკუთრებაში არსებულ ოთახებს შორის მდებარეობს საზიარო ოთახი, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ მას ეყოლება სხვა მესაკუთრე ვერცერთი მხარე ვეღარ ისარგებლებს კუთვნილი ოთახებით, ვინაიდან საზიარო უფლების გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ მისასვლელად და ამ მისასვლელის გარეშე მოსარჩელის და მისი უფლების გამოყენება ვერ მოხერხდება. ამგვარად საზიარო უფლება უნდა გაიყიდოს აუქციონზე მხარეებს შორის.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

- საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. თანასაკუთრების უფლებით მოსარჩელეს ეკუთვნის საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. ა-----ში, რ-----ის ქ. 6-, ს/კ 5-----. საკუთრების უფლების საფუძველია ა-----ის რაიონის სასამართლოს 1994 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით მოსარჩელეს მოპასუხე ე----- ა-----ის სახელზე რიცხული სამოთახიანი საცხოვრებელი ბინიდან გამოეყო N1 ოთახი, ფართი 17.5კვ.მ. ამავე გადაწყვეტილებით მხარეებს საერთო სარგებლობაში დარჩათ N4 და N5 ოთახები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ახმეტის რაიონის სასამართლოს 1994 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 18-21);

3.2.2. გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით ფართების იზოლირებისთვის საჭიროა მოიხსნას N1-დან N2 ოთახში, ასევე N5-დან N4 ოთახში გასასვლელი კარები და ფანჯარა და ამოშენდეს, ხოლო N-6-დან მე-4 ოთახში შესასვლელად მოიხსნას

კედელი და მიეწყოს კარები. უნდა ამოშენდეს N6-დან N1 ოთახში შესასვლელი კარი. საჭიროა იზოლირებული შესასვლელის გაკეთება N1 ოთახში, რისთვისაც საჭიროა კიბის გარე ნაწილზე მოეწყოს მცირე აივანი N1 ოთახის წინ და ამოიჭრას კედელი კარის მოსაწყობად. აღნიშნულის შედეგად შესაძლებელი იქნება მხარეებმა იზოლირებულად ისარგებლონ საკუთარი ქონებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნახაზი, შენობის შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 22-23);

3.2.3. შესასრულებელი სამუშაოები და მათი ღირებულება მოცემულია შპს „ნ----ის“ მიერ მომზადებულ წინასწარ ხარჯთაღრიცხვაში, რომლის მიხედვით სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 8500 ლარს, ხოლო ტექნიკური დოკუმენტაციის შესრულების ღირებულება - 300 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხარჯთაღრიცხვა (ს.ფ. 25-43);

3.2.4. მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად „ქ. ა-----ში, რ-----ის ქუჩა № 6--ში მდებარე ბინის გამიჯვნა წარმოდგენილი გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით შესაძლებელია. გამიჯვნის შემთხვევაში არ შემცირდება მხარეები გამოყოფილი წილების ფუნქციური ღირებულება; (იხ, დანართი 2). აღნიშნული ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში ნ---- ა-----ს შესაძლოა გამოეყოს დანართზე № 2 და №5 ოთახები, ხოლო ე-----ს - №2, №3, №4 და №6 ოთახები; (იხ, დანართი 2).

განცხადების და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად გამოსაკვლევი ობიექტი მდებარეობს ქ. ა-----ში და დასადგენია რ-----ის ქუჩა № 6--ში მდებარე ბინის გამიჯვნის შესაძლებლობა წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით ისე, რ ომ არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების ფუნქციური ღირებულება. აღნიშნულის დასადგენად ექსპერტიზაზე კვლევისათვის წარმოდგენილია № 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შენობის შიდა აზომვითი ნახაზი (იხ დანართი N 1), გამიჯვნის გეგმა (იხ დანართი N2) და სასამართლოს 1994 წლის 15 სექტემბრის განჩინება;

სასამართლოს განჩინების და ამონაწერის მიხედვით №2 და №3 ოთახები (27.0 კვმ) ეკუთვნის ე-----ს, №4 და №5 ოთახები (18,5 კვმ) წარმოადგენს საერთო საკუთრებას, ხოლო №1 ოთახი (17.5 კვმ) ეკუთვნის ნ----ს.

წარმოდგენილი გამიჯვნის გეგმის მიხედვით ნ---- ა-----ს გამოყოფილი აქვს ოთახი №1 და №5 (სულ 25,8 კვმ) ხოლო ე-----ს ოთახი №2, №3, №4 და №6 (სულ 39,1 კვმ). აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ვარიანტით გამიჯვნა მოიცავს სასამართლოს 1994 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებას და აღნიშნული გადაწყვეტილებით საერთო სარგებლობაში დატოვებული ფართობი გადანაწილებულია მხარეებზე; აღნიშნული ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში მხარეებს საკუთრებაში გადაეცემათ როგორც სასამართლოს 1994 წლის 15 დეკემბრის განჩინებით მიკუთვნებული ფართობი, ასევე დამხმარე

ფართობები;

ქ. ა-----აში, რ-----ის ქუჩა № 6--ში მდებარე ბინის გამიჯვნა წარმოდგენილი გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით შესაძლებელია. გამიჯვნის შემთხვევაში არ შემცირდება მხარეები გამოყოფილი წილების ფუნქციური ღირებულება";

სქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნასთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს შემდეგზე: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 105-ე მუხლით თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა და ასევე გამიჯვნის ნახაზი, რომლის მიხედვით ფართების იზოლირებისთვის საჭიროა დამატებითი სამუშაოებისა და ხარჯის 8500 ლარის გაწევა, რათა მხარეებმა ერთმანეთისგან იზოლირებულად იცხოვრონ.

ასევე სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ წარმოდგენილი დასკვნისა და გამიჯვნის ნახაზების მიხედვით ნამსჯელია მხარეთა საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის იზოლირებაზეც და მხარეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღრიცხვაზე. ვინაიდან მოსარჩელე ითხოვს, რომ იგი ცნობილი იქნეს საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის მესაკუთრედ გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით, არც არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის საკუთრებაში მიღების საფუძველს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იხ. საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 82-86)
- ნახაზი, შენობის შიდა აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 22-23);

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა ნ---- ა-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს, რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 173-ე, 961-ე, 963-ე, 964-ე, მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის, პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას, რაც იმას ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის, რომ მოდავე მხარეები არიან უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ა-----ში, რ-----ის ქ. 6-, ს/კ 5----- - თანამესაკუთრები, კერძოდ მოსარჩელეს საკუთრებაში აქვს 17.5 კვ.მ., ხოლო მოპასუხეს საკუთრებაში აქვს 27,0 კვ.მ. ასევე საერთო საკუთრებაში აქვთ სადავო ბინაში არსებული 18.5 კვ.მ. ფართი. შესაბამისად, მითითებული ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების მიერ ან სხვა მესამე პირთა უფლებები ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

კანონის ამ დანაწესიდან გამომდინარე, მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებაში თავისუფალია, მაგრამ ამასთან, მისი უფლებამოსილებანი შესაძლოა შეიზღუდოს 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.

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

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, 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 გამორიცხებულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმებისათვის საკმარისია ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა, თუმცა მხარის მხოლოდ ეს უფლება სარჩელის დაკმაყოფილების საკმარის საფუძველს არ წარმოადგენს, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ადგენს, რომ საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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. საზიარო უფლების მქონე პირს კი 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.

საკასაციო პალატის განმარტებით, 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, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ 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 (სუსგ 19.08.2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014, 27.10.2017წ. საქმე №ას-1080-1000-2017).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ექსპერტის დასკვნის თუ აუდიტორული დასკვნის შემოწმება და შეფასება მტკიცების პროცესის აუცილებელი პირობაა. ექსპერტის დასკვნის უარყოფა ან გამოყენება მტკიცებულებად არ შეიძლება, თუ იგი არ იქნება შემოწმებული და შეფასებული 105-ე მუხლის შესაბამისად. ექსპერტის დასკვნა კრიტიკულად უნდა შეფასდეს, როგორც ცალკე აღებული, ასევე საქმეზე მოპოვებული ყველა სხვა მტკიცებულებათა ერთობლიობაში (იხ. სუსგ №ას-633-966-07).

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ერთი მხრივ, დასტურდება, რომ ქ. ა-----აში, რ-----ის ქ. 6-, ს/კ 5-----. მდებარე, თანსაკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება შესაძლებელია. მეორე მხრივ, წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა არ შეიცავს პასუხს კითხვაზე: შესაძლებელია თუ არა საზიარო უფლების გაუქმება და მოდავე მხარეთა თანსაკუთრებაში არსებული ქონების იმგვარი გაყოფა, რაც შესაბამისობაში იქნება თითოეული თანამესაკუთრის წილთან და ამავდროულად შენარჩუნებული იქნება თითოეული თანამესაკუთრის წილის სამეურნეო დანიშნულება დამატებითი ხარჯების გაწევის გარეშე, პირიქით წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა ცალსახად და ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს მხარეთა შორის საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ განხორციელდება მხარეთა მიერ დამატებითი სამშენებლო მოქმედებები და შესაბამისად მხარეთა მიერ გაწეული იქნება დამატებითი ხარჯიც, რაც უკვე ნიშნავს იმას, რომ საზიარო უფლების გაუქმება დაუშვებელია ნატურით.

სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უფლების მონაწილეთა წილობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით დასაშვებია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგნის (საგნების) ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირებისა და ფუნქციური დანიშნულების გარეშე. კერძოდ, **სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი უშვებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფას**

ნივთის ტექნიკურად ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფის შესაძლებლობის შემთხვევაში, თუმცა არ შეიცავს არავითარ დათქმას საზიარო საგნის სათანადო გადაკეთების შედეგად მიღებულ შესაძლებლობებზე.

ამდენად, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობაა - საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობა. ამ წინაპირობის არარსებობა კი, გამორიცხავს მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის კანონიერებას, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს. 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.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოსარჩელე მხარის მიერ სარჩელით წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის, პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამავე კოდექსის მესამე მუხლის თანახმად, თუ მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სასამართლო.

სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან თავისუფლდებიან შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირები, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა საზოგადოებრივი ორგანიზაციები, მათი დაწესებულებები, სასწავლო-საწარმოო ორგანიზაციები და გაერთიანებები – ყველა სარჩელზე. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან. ამასთან, ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს მოპასუხისთვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საფუძველი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე ნ---- ა-----ის სარჩელი მოპასუხე ე---- ა-----ის მიმართ საზიარო უფლების გაუქმების, მესაკუთრედ ცნობის, საკუთარი ფართების იზოლირების, ხარჯების დაკისრების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე მხარის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახელწიფო ბაჟის თანხა 120.00 ლარი ჩაითვალოს გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თელავის რაიონული 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 თელავის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

მარინე ცერცვაძე