



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

12 მარტი, 2020 წელი

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე - ნათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური**

მოსარჩელე - იზ-----ი,
წარმომადგენლები- სო-----ე, ნა-----ე,

მოპასუხე - ლე-----ი,
წარმომადგენელი - ვლ-----ე,

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფის გზით.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გაუქმდეს საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბ-----
-----, საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საცხოვრებელი სახლი, მდებარე: ქ. თბ-----
----- იზ-----ის და ლე-----ლის საერთო საკუთრებაშია. საჯარო რეესტრში სახლის 1/4-ის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია იზ-----
-----ი, 3/4-ის მესაკუთრედ კი – ლე-----ი. სახლი ორსართულიანია, საერთო ფართობით 246.32 კვმ. შენობის მარცხენა მხარეს მოსარჩელის კუთვნილი ფართია, ხოლო მარჯვენა მხარეს – მოპასუხის, მეორე სართულზე ასასვლელი კიბე საერთოა. საერთო სარგებლობის კიბის მარცხენა მხარეს არსებულ ფართში, რაც იზ-----ის საკუთრებაშია, განთავსებულია აბაზანა-ტუალეტი. ლე-----ი მიიჩნევს, რომ აღნიშნული მისი წილის შემადგენელი ნაწილია და მოსარჩელისგან მოითხოვს აბაზანა-ტუალეტის დემონტაჟს. სისტემატური კონფლიქტით მოსარჩელეს ხელს უშლის საკუთარი ქონებით სრულფასოვან სარგებლობაში.

მოსარჩელემ არაერთხელ სცადა ლე-----თან შეთანხმებით, საჯარო რეესტრში აღრიცხულ ქონებაზე გამოეყოთ თავიანთი რეალური წილები. ლე-----
-----ი აღნიშნულის წინააღმდეგია. ქონებაზე თანასაკუთრების არსებობის გამო მოსარჩელეს ხელი ეშლება თავისი ქონებით სრულყოფილად

სარგებლობაში.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონება გაყოფისას არ დაკარგავს თავის პირვანდელ სახეს და ფუნქციურ დანიშნულებას არცერთი მხარის მიმართ.

მოსარჩელემ მიმართა ლე-----ოს საინჟინრო ექსპერტიზის ჩასატარებლად საზიარო უფლების გაუქმების და რეალურ წილის გამოყოფის შესაძლებლობის შესახებ ექსპერტიზის ჩასატარებლად, მაგრამ ლე-----მა ადგილზე მისულ ექსპერტს კარი არ გაუღო, რის გამოც ექსპერტიზის ჩატარება ვერ მოხერხდა, მოსარჩელემ გაყოფა მოითხოვა სარჩელზე თანდართული შენობის გეგმის მიხედვით. სასამართლო სხდომაზე კი დააზუსტა მოთხოვნა და ქონების ნატურით გაყოფა მოითხოვა სასამართლოს მიერ დანიშნული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე არ დაეთანხმა რა სასარჩელო მოთხოვნას, განმარტა, რომ მოსარჩელეს მხოლოდ 48 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი ეკუთვნოდა, მაგრამ რეალურად სარგებლობს ოთახებით შემდეგი ფართებით: 16.55 კვმ, 6.84 კვმ, 6.22 კვმ, 16.26 კვმ, 25.29 კვმ, ჯამში 71.85 კვმ. გამიჯვნის გზით სურს საკუთრებაში დაირეგისტრიროს კიდევ 13.28 კვ.მ (საერთო შესასვლელი მეორე სართულზე). მოპასუხე განმარტავს, რომ მოსარჩელემ განახორციელა მიშენება არქიტექტურული ნორმების დარღვევით, რითაც აზიანებს მოპასუხის საცხოვრებელ ფართს და საფრთხეს უქმნის მოპასუხეს და მეზობლებს.

მოპასუხემ განმარტა, რომ იზ-----მა ქონება შეიძინა როზმარი გახელაძისგან, რომელმაც თავის მხრივ ქონება მემკვიდრეობით მიიღო თინათინ გახელაძისგან. დავა საკუთრების უფლების შესახებ წარმოშობილია ჯერ კიდევ თინათინ გახელაძის საკუთრებაში ქონების არსებობის დროიდან, რადგან მან უკანონოდ მიითვისა ქონების საერთო ნაწილი.

მოპასუხე არ ეთანხმება სახლის გამიჯვნას მოსარჩელის მიერ შეთავაზებული სახით, იმ მოტივით, რომ მოსარჩელეს მითვისებული აქვს საერთო შესასვლელი, რომლითაც მისასვლელს უკეტავს მოპასუხეს თავის საკუთრებაში არსებული N14, 15, და 16 ოთახებთან. ასევე აღნიშნა, რომ მოსარჩელემ წინათ მიმართა არქიტექტურის სამსახურს უკანონო მიშენების ლეგალიზების მოთხოვნით, მაგრამ მიიღო უარი. მოპასუხის მოსაზრებით, მოსარჩელის მხრიდან გამიჯვნის მოთხოვნა არის უკანონოდ მითვისებული ქონების ნაწილის დაკანონების მცდელობა.

მოპასუხე უარყოფს, რომ მან სახლის კარი არ გაუღო ექსპერტს. განმარტავს, რომ მოსარჩელეს უნდა წარმოედგინა საერთო საკუთრებაში არსებული მთლიანი ქონების ნახაზი, მიეთითებინა, რა ნაწილი ჰქონდა დაკავებული თითოეულ მესაკუთრეს და როგორ სურდა გამიჯვნა. ამის შემდეგ უნდა გასცეს პასუხი ექსპერტმა კითხვაზე, შესაძლებელია თუ არა გამიჯვნა იმ ფორმით ისე, რომ არ დაზიანდეს მოწინააღმდეგე მხარის ინტერესი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 25 თებერვლის განჩინებით ლე-----ს უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ სარჩელი, რომლის მოთხოვნა იყო უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, უკანონოდ მოწყობილი ნაგებობების მოშლა და პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა, სამართლებრივ ურთიერთკავშირში არ იყო თავდაპირველ სარჩელთან და სარჩელების ერთად განხილვის შედეგად დავა ვერ გადაწყდებოდა უფრო სწრაფად და სწორად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----
---, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 253.00 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 42, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი 246.32 კვმ, საცხოვრებელი ფართობი 188.65 კვმ, დ-----.6- კვმ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია იზ-----ისა (1/4 ნაწილი) და ლე-----ის (3/4 ნაწილი) სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 21).

3.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 13 მაისის განჩინებით დანიშნულ იქნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა; ექსპერტიზის წინაშე დაისვა შემდეგი შეკითხვები:

1. საზიარო საგანზე - უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბ-----
-----1--0--0--0--), ფაქტობრივად რა ფართს ფლობს თითოეული თანამესაკუთრე (იზ-----ი და ლე-----ი). მათ მიერ დაკავებული ფართები (შენობა-ნაგებობებიდან და მიწის ნაკვეთებიდან) შეესაბამება თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ წილებს. ასეთი გაყოფის შედეგად შენარჩუნებულია, თუ არა თითოეულის წილის სამეურნეო დანიშნულება (იზოლირებულია თუ არა თითოეული წილი).

2. შესაძლებელია თუ არა თბილისში, თა-----ში (ს/კ 01.1--0--0--0--0--), იზ-----სა (1/4 წილი) და ლე-----ს (3/4 წილი) შორის თანასაკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, მათ შორის შენობა-ნაგებობისგან თავისუფალ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საზიარო უფლების გაუქმება (ნატურით გამოყოფა), ისე, რომ თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილის პროპორციული ფართი და ამასთან ერთად არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების ღირებულება და დანიშნულება. დადებით პასუხის შემთხვევაში, როგორ?

ლეკ-----ის ეროვნული ბიუროს 23.12.20-- წ. №0----- დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბ-----ა (ყოფ. ძნ-----ე)

მეორე ჩიხი №5-ში მდებარე შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი აზომვითი სამუშაოების შედეგად მიღებული მონაცემებით და საინვენტარიზაციო გეგმის გათვალისწინებით შეადგენს 316.05 კვმ-ს, მათ შორის პირველი სართულის ფართი შეადგენს 121.08 კვმ-ს, მეორე სართულის ფართია 181.75 კვმ, ხოლო სარდაფის ფართია 13.22 კვმ.

ქალაქ თბ-----ა (ყოფ. ძნ-----ე), მეორე ჩიხი N5-ში მდებარე შენობა-ნაგებობებიდან იზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაშია 98.21 კვმ ფართი (...), რაც 19.20 კვმ-ით მეტია საჯარო რეესტრში მის სახელზე რიცხული 1/4-ის წილის შესაბამის 79.01 კვმ ფართზე (...). ხოლო ლე-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაშია ავარიული ნაწილის გათვალისწინებით 217.84 კვ.მ ფართი, რაც 19.20 კვ.მ-ით ნაკლებია საჯარო რეესტრში მის სახელზე რიცხული 3/4 წილის შესაბამის 237.04 კვ.მ ფართზე.

ექსპერტიზის დასკვნაში ასევე აღნიშნული იყო, რომ განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გაყოფა შეუძლებელია, ვინაიდან შენობა-ნაგებობების მდებარეობა, კონფიგურაცია, მასზე არსებული ღია ნაწილები და გასაყოფი ფართის სიმცირე არ იძლევა განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გაყოფის შესაძლებლობას.

ქალაქ თბ-----ა (ყოფ. ძნ-----ე), მეორე ჩიხი N5-ში მდებარე 316.05 კვმ შენობა-ნაგებობების და მისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა ერთად, იზოლირებულად, დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლევ-----ის ეროვნული ბიუროს 23/12/20-- წ. დასკვნა (ს.ფ. 150-159).

3.1.3. მხარეებს შორის სადავოა შენობის გარკვეული ნაწილები. მოსარჩელის განცხადებით, მოპასუხე აიძულებს მოსარჩელეს, მოახდინოს აბაზანა-ტუალეტის დემონტაჟი, რათა მიისაკუთროს შესაბამისი ქონება, ხოლო მოპასუხე ამტკიცებს, რომ მოსარჩელემ უკანონოდ მიაშენა სახლს გარკვეული ნაწილები, ამასთან მიიტაცა გარკვეული ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-16);
- შესაგებელი (ს.ფ. 42-53);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 12.03.2020 სასამართლო სხდომის ოქმი).

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებების შეფასების და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმების

შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ იზ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1-ლი ოქმის 1-ლი მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 956-ე, 961-ე, 963-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლო პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ქვეყნის კონსტიტუციით უფლების ამგვარი აღიარება სახელმწიფოს ავალდებულებს შექმნას შესაბამისი მექანიზმი, რაც რეალურად დაიცავს პირის საკუთრების უფლებას. ამ დაცვისთვის კი, მესაკუთრეს პირველ რიგში საკუთრების აღიარებისთვის ქმედითი, რეალურად მოქმედი შესაძლებლობა უნდა ჰქონდეს.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1-ლი ოქმის 1-ლი მუხლის შესაბამისი ნაწილის თანახმად, „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ...“

საკუთრების უფლების, როგორც ადამიანის უფლების აღიარებით, სახელმწიფო უზრუნველყოფს პირის ეკონომიკურ თავისუფლებას. საკუთრების უფლება უნდა იყოს ქმედითი და რეალური, მესაკუთრეს უნდა შეეძლოს იმგვარად გამოიყენოს საკუთარი ქონება, რომ რეალურად შეძლოს მისით უზრუნველყოფილი კეთილდღეობით სარგებლობა.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ, რომელიც კონვენციით დაცული უფლებების განმარტების ძირითადი წყაროა, არაერთ საქმეში, მათ შორის, კონვენციის 1-ლი ოქმის 1-ელ მუხლთან მიმართებით, საქმეში ბილანი ნადი უნგრეთის წინააღმდეგ (*Bélané Nagy v. Hungary*) [დიდი პალატა], N53080/13, §99, ECHR 2016, აღნიშნა შემდეგი: „99 ... სასამართლო მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნავს, რომ კონვენციის მიზანია უზრუნველყოს უფლებები, რაც „პრაქტიკული და ეფექტურია“ და არა თეორიული და ილუზორული (იხ. პერჯიგო პორტუგალიის წინააღმდეგ (*Perdigão v. Portugal*) [დიდი პალატა], N 24768/06, § 68, 16 ნოემბერი 2010).“

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ამა თუ იმ საგანზე უმეტესად მთელ ნივთზე ვრცელდება, ანუ ესა თუ ის ნივთი პირის ინდივიდუალურ საკუთრებაში სრული სახით იმყოფება, ამასთან, რიგ შემთხვევებში ნივთი პირთა საერთო საკუთრების საგანია, შესაბამისად, ეს პირები წარმოადგენენ თანამესაკუთრეებს და საკუთრების უფლებას ახორციელებენ ერთობლივად, ამა თუ იმ ქონებას მხოლოდ ერთობლივად მართავენ და განკარგავენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლიდან გამომდინარე, უფლება, რომელიც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, საზიარო უფლებას წარმოადგენს. ამავე კოდექსის 956-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მონაწილენი ერთობლივად მართავენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, საზიარო უფლება მოიცავს იმის შესაძლებლობასაც, რომ საკუთრების უფლების ბუნების გათვალისწინებით, თითოეულ მონაწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს 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,

ამრიგად, საზიარო უფლების გაუქმება შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით, რაც ნიშნავს ქონებიდან შესაბამისი ნაწილების ფაქტობრივად გამოყოფას, საერთო გამგებლობაში არსებული საგნის რეალურად გაყოფას. გაყოფის მიზანი კი ის არის, რომ მის ცალკეულ ნაწილებზე განხორციელდეს თითოეული თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების აღიარება.

ამასთან, უმთავრესია, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საკუთრების უფლების არსს, არ შეიძლება შემცირდეს იმ ქონების ერთეულების მოცულობა, ან ფუნქციური ღირებულება, რომლებიც გაყოფის შემდეგ წარმოიქმნება, როგორც საგნებზე, რომლებზეც დამოუკიდებელად უნდა გავრცელდეს საკუთრების უფლებები. დაუშვებელია საზიარო ქონების ნატურით გაყოფის შედეგი იყოს რომელიმე ნაწილის ღირებულების შემცირება. ქონების ნატურით გაყოფის ინტერესს არ უნდა შეეწიროს რომელიმე თანამესაკუთრის ლეგიტიმური უფლება ქონებაზე.

სასამართლო ასევე ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში ჩამოყალიბებულ განმარტებას, რომლის შესაბამისად, „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. (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014; 19 მარტი, 2015 და მასში ციტირებული: სუსგ ას-6--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).

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ „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 თანაზიარი 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)“ (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014; 19 მარტი, 2015, ას-1653 1550-2012, 15 აპრილი, 2013).

ქონების ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებაზე მსჯელობისას, საკითხის გადაწყვეტა, გამოიწვევს, თუ არა ნატურით გაყოფა ქონების ამა თუ იმ ნაწილის ღირებულების შემცირებას, უმეტეს საქმეებში საჭიროებს სპეციალურ ცოდნას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებით მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისთვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია. ...

მოცემულ საქმეზე იმ გარემოების დასადგენად, შესაძლებელი იქნებოდა, თუ არა

საზიარო ქონების გაყოფა მისი ფუნქციური დანიშნულების შეზღუდვის და ღირებულების შემცირების გარეშე, საჭიროებდა სპეციალურ ცოდნას, რის გამოც, სასამართლომ დანიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სადავო უძრავი ნივთი, რომელზეც ვრცელდება საზიარო უფლება, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით. სასამართლო აღნიშნავს, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ორსართულიანი სახლი დგას, მხოლოდ მის არსებით შემადგენელ ნაწილთან – შენობა-ნაგებობასთან ერთად, ერთიანობაში წარმოადგენს საკუთრების უფლების საგანს და ინარჩუნებს თავის ფუნქციურ ღირებულებას. ამრიგად, ამ ქონების ნატურით გაყოფაზე მსჯელობისას მხედველობაში უნდა იყოს მიღებული არა მხოლოდ ის გარემოება, შესაძლებელია თუ არა მიწის ნაკვეთის გაყოფა დამოუკიდებლად, არამედ შესაძლებელია თუ არა მიწის ნაკვეთის, როგორც იმ უძრავი ნივთის გაყოფა, რომელსაც ფუნქციურ დანიშნულებას მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა სძენს.

ლევ-----ის ეროვნული ბიუროს 23/12/20--წ. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გაყოფა შეუძლებელია, ვინაიდან შენობა-ნაგებობების მდებარეობა, კონფიგურაცია, მასზე არსებული ღია ნაწილები და გასაყოფი ფართის სიმცირე არ იძლევა განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გაყოფის შესაძლებლობას.

საბოლოოდ ექსპერტიზის დასკვნით დადგინდა, რომ ქალაქ თბ-----ა (ყოფ. ძნ-----ე), მეორე ჩიხი N5-ში მდებარე 316.05 კვმ შენობა-ნაგებობების და მისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა ერთად, იზოლირებულად, დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად შეუძლებელია.

წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დანაწესის ფარგლებში შემოწმების შედეგად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ექსპერტიზის დასკვნა არის კატეგორიული და ნათლად და არაორაზროვნად მიუთითებს იმგვარ გარემოებებზე, რაც პირდაპირ ეწინააღდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლში ჩამოყალიბებულ დებულებას საზიარო საგნის გაყოფის შეუძლებლობასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ ქონების ცალკეული ნაწილებზე უფლება სადავოა. ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურდა, რომ შენობა-ნაგებობების ფაქობრივად არსებული ფართი არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართს, კერძოდ, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართია 246.32 კვმ, ხოლო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად – 316.05 კვმ. იზ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაშია 98.21 კვმ ფართი, რაც 19.20 კვმ-ით მეტია საჯარო რეესტრში მის სახელზე რიცხული 1/4-ის წილის შესაბამის 79.01 კვმ ფართზე (...). ხოლო ლე-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაშია ავარიული ნაწილის

გათვალისწინებით 217.84 კვმ ფართი, რაც 19.20 კვმ-ით ნაკლებია საჯარო რეესტრში მის სახელზე რიცხული 3/4 წილის შესაბამის 237.04 კვმ ფართზე.

დღეისათვის მესაკუთრეებს სადავო ქონებაზე ფართები იმგვარი კონფიგურაციით აქვთ დაკავებული, რომ მიწის ნაკვეთის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობის შემთხვევაშიც კი, შენობა-ნაგებობების გაყოფა როგორც მათი ფუნქციური დანიშნულების შენარჩუნებით, ისე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების წილობრივი მონაცემის შეუცვლელად, შეუძლებელი აღმოჩნდება.

სასამართლო ასკვნის, რომ მოცემულ საქმეზე შეუძლებელია მოხდეს საზიარო საგნის იმგვარად გაყოფა, რომ არ შემცირდეს საზიარო საგნის ნაწილების, ცალკე უფლების ობიექტების ღირებულება.

ჩამოყალიბებული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ ამართლებს შესაბამისი სამართლებრივ საფუძველს, ამიტომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში. მოსარჩელეს ის არ აუნაზღაურდება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 25 მარტის განჩინებით იზ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე ლე-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე თბ-----
-----, ს/კ N01.1--0--016.0-- 3/4 ნაწილის მიმართ სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება დავის დასრულებამდე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 06 მაისის განჩინებით ლე-----ის საჩივარი ამავე სასამართლოს 20-- წლის 25 მარტის განჩინებაზე დაუსაბუთებლობის გამო გადაეგზავნა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 20-- წლის 09 ივლისის განჩინებით ლე-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული განჩინება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. იბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 25 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც **ლ ე-----ს (3/6 0-----8)** აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე - **თბ-----**
-----1-0--016.0--, 3/4 ნაწილის მიმართ სარეკონსტრუქციო სამუშაოს განხორციელება დავის დასრულებამდე.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.
5. 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

ხათუნა კაკაბაძე