

ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლების შეფასებისას მნიშვნელოვანია გათავისუფლების ბრძანებაში უშუალოდ მითითებული საფუძველი და სხვა საფუძველი სასამართლოს მსჯელობის საგანი ვერ გახდება.

*გორა ოყრეშიძე*

**▶ 1.5 - 12/2020**

**თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე განხორციელებული განკარგვა**

**1. საზიარო საგნის თანამესაკუთრესთან შეუთანხმებლად განკარგვის შემთხვევაში მიღებული სარგებელი თანამესაკუთრის წილის პროპორციულად წარმოადგენს უსაფუძვლო გამდიდრებას და ექვემდებარება რესტიტუციას სკ-ის 991-ე და 979 I მუხლების საფუძველზე.**

**2. ხანდაზმულობაზე მითითება უნდა განხორციელდეს საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე. მთავარ სხდომაზე აღნიშნული დასაშვებია მხოლოდ საპატიო მიზეზის არსებობისას. (ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)**

*საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 991 და 979 I მუხლები*

*საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1206-1151-2013*

**I. ფაქტობრივი გარემოებები**

მოსარჩელემ (მოპასუხის შვილი) მოითხოვა მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრირებული, საცხოვრებელი ბინის 1/2 წილის მესაკუთრედ ცნობა. მოსარჩელის განმარტებით იგი მოპასუხესთან ერთად ჩანერილი იყო და ცხოვრობდა საცხოვრებელ ბინაში, რომლის პრივატიზებაც მოპასუხემ საკუთარი სახელით განახორციელა 1993 წელს. 1994 წელს მოპასუხემ პრივატიზებული ბინა გაუცვალა საკუთარ დას ამ უკანა-

სკნელის კუთვნილ ბინაში. დავის საგანს წარმოადგენდა სწორედ გაცვლის შედეგად მიღებული საცხოვრებელი ბინა. მოსარჩელის განმარტებით, მან მოპასუხესთან ერთად მოიპოვა საკუთრება საცხოვრებელ ბინაზე, ვინაიდან ჩანერილი იყო მასთან. შესაბამისად, მისი საკუთრების უფლება, ასევე, უნდა გავრცელებულიყო გაცვლის შედეგად მიღებულ სადავო საცხოვრებელ ბინაზეც.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა და მოსარჩელე ცნო სადავო საცხოვრებელი ბინის 1/2 წილის მესაკუთრედ. სასამართლომ მიუთითა „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107-ე დადგენილებაზე და მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ, როგორც მოპასუხის ოჯახის წევრმა და სადავო ფართში ჩანერილმა პირმა, მოპასუხესთან ერთად მოიპოვა თანასაკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე. ხოლო, გაცვლასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხე გაცვლის ხელშეკრულების დადებისას წარმოადგენდა, ასევე, საკუთარი შვილის ინტერესებსაც და, შესაბამისად, მოსარჩელის საკუთრების უფლება უნდა გავრცელებულიყო გაცვლის შედეგად მიღებულ საცხოვრებელ ბინაზეც. თუმცა, სააპელაციო საჩივარი დააკმაყოფილა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ, რომელმაც მიიჩნია, რომ ვინაიდან მოსარჩელე არ იყო გაცვლის ხელშეკრულების მხარე, ამიტომ მისი საკუთრების უფლება ვერ გავრცელდებოდა გაცვლის შედეგად შეძენილ საცხოვრებელ ბინაზე.

**II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება**

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საკასაციო საჩივარი დააკმაყოფილა. სასამართლომ მიუთითა დადგენილ პრაქტიკაზე, რომლის მიხედვითაც სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდის პრივატიზაციის დროს ბინაში კანონით დადგენილი წესით ჩასახლებული და მცხოვრები ყველა პირი (ბინის დამქირავებლები და ამ დამქირავებლის ოჯახის წევრები), მათ შორის არასრულწლოვანიც, ითვლება

ბინის თანამესაკუთრედ, იმისდა მიუხედავად, ოჯახის რომელი წევრის სახელზე განხორციელდება ბინის პრივატიზაცია [სუსგ №ას-997-1196-08, 31/03/2009]. შესაბამისად, უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ პრივატიზებულ საცხოვრებელ ბინაზე მოსარჩელემაც მოიპოვა საკუთრების უფლება. აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გაცვლის ხელშეკრულების დადებისას მოპასუხეს შეეძლო, მხოლოდ, საკუთარი 1/2 წილის განკარგვა სკ-ის 959-ე მუხლის საფუძველზე („თითოეულ მონილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად“). შესაბამისად, როდესაც გაცვლის ხელშეკრულებით მოპასუხემ განკარგა არა მხოლოდ საკუთარი, არამედ მოსარჩელის კუთვნილი 1/2 წილიც, ხოლო მიღებული ქონება სრულად საკუთარ სახელზე დაირეგისტრირა, ამით იგი უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სკ-ის 991-ე მუხლის საფუძველზე. კერძოდ, გამდიდრებად სასამართლომ მიიჩნია მოსარჩელის კუთვნილი სადავო ბინის 1/2 წილი. სასამართლომ დაადგინა, რომ ვინაიდან სახეზეა უსაფუძვლო გამდიდრება, ამიტომ მოპასუხე ვალდებულია უკან დააბრუნოს სადავო საცხოვრებელი ბინის 1/2 წილი სკ-ის 991-ე და 979 I მუხლების საფუძველზე, რომელიც უკან დაბრუნების ვალდებულებას ავრცელებს შექმნილ სიკეთეზეც.

ამასთან, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოპასუხის აპელირება მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებითაც, ვინაიდან ამაზე მითითება განხორციელდა მოსამზადებელი ეტაპის დასრულების შემდეგ, საქმის მთავარ სხდომაზე, საპატიო მიზეზის გარეშე [სუსგ №ას-21-358-09, 28/05/2009; სუსგ №ას-863-1219-06, 13/04/2007].

გონა ოყრეშიძე

► 1.6 - 12/2020

**საზიარო საკუთრების შინაარსის ცვლილება**

1. უძრავ ნივთზე არსებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილება ზეპირი გარიგებით არ შეიძლება განხორციელდეს.

2. არ დაიშვება საზიარო საკუთრების სარგებლობის ისეთ წესზე შეთანხმება, რომლითაც თანამესაკუთრეს სამუდამოდ ეზღუდება ქონებით სარგებლობის უფლება.

3. საზიარო უფლების ნატურით გაყოფით გაუქმება დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუკი შესაძლებელია საგნის დაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად და ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება. ღირებულების შემცირებაში არ იგულისხმება ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი), არამედ ის, რომ ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს დანიშნულება.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

*საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955 II, 957-ე, 958-ე და 961-ე მუხლები.*

*საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე № ას-1205-1150-2013*

**I. ფაქტობრივი გარემოებები**

მოსარჩელემ მოითხოვა საერთო საკუთრების ეზოში უკანონოდ გავლებული ეზოს გამყოფი ღობის დემონტაჟი. ასევე, მოსარჩელემ მოითხოვა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობასა და ფლობაში ხელშეშლის აკრძალვა. თავის მხრივ, მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შეგებებული სარჩელით მიმართა სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა საზიარო უფლების გაუქმება და წილის ნატურით გაყოფა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ საჩივარი