



## განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-1145-2017

13 თებერვალი, 2018 წელი  
ქუთაისი

### ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - გ-----ე  
წარმომადგენელი - თ-----ე  
მოწინააღმდეგე - დ-----ე  
მხარე  
წარმომადგენელი - ი-----ე

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017  
გადაწყვეტილება წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და  
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დ-----ის სარჩელი  
დაკმაყოფილდა სრულად. ქ. ბათუმი, ხ-----ის ქ. №74-ში მდებარე (ს/კ 0-----  
---) მიწის ნაკვეთზე, დ-----ისა და გ-----ის საზიარო უფლება

გაუქმდა ქონების ნატურით გაყოფის გზით. გაყოფილი მიწის ნაკვეთის 2/3 ნაწილი მიეკუთვნა დ-----ეს, ხოლო 1/3 ნაწილი მიეკუთვნოს გ-----ეს. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 8 აგვისტოს №5-----ექსპერტიზის დასკვნა მიჩნეულ იქნა გადაწყვეტილების შემადგენელ ნაწილად. დ-----ისა და გ-----ის საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (მდებარე ქ. ბათუმი, ხ-----ის ქ. №74-ში (ს/კ 0-----) გაიყო საქმეში წარმოდგენილი, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 8 აგვისტოს №5-----ექსპერტიზის დასკვნის №1 დანართის მიხედვით.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ. ბათუმი, ხ-----ის ქ. №74-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს დ-----ისა და გ----- თანასაკუთრებას. მათ თანასაკუთრებაში აქვთ 270 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

2.2. მხარეებს ზიარი ქონება გამიჯნული არ აქვთ.

2.3. საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის მიხედვითაც ქ. ბათუმი, ხ-----ის ქ. №74-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს დ-----ისა და გ----- თანასაკუთრებას. მათ თანასაკუთრებაში აქვთ 270 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის 1/3 ნაწილი ეკუთვნის გ----- გოგუაძეს, ხოლო 2/3 ნაწილი ეკუთვნის დ-----ეს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. საქართველოს სკ-ის 953-ე მუხლით, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

2.5. საქართველოს სკ-ის 954-ე მუხლით თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმი, ხ-----ის ქ. №74-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს დ-----ისა და გ----- -- თანასაკუთრებას. მათ თანასაკუთრებაში აქვთ 270 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელეს ეკუთვნის მიწის ნაკვეთის 2/3, ხოლო მოპასუხეს 1/3 ნაწილი. მხარეებს ზიარი ქონება რეალურად გაყოფილი არ აქვთ. ისინი მიწის ნაკვეთის იდეალური წილის მესაკუთრეები არიან. ქონებაში იდეალური წილის ქონა ნიშნავს იმას, რომ მხარეებს შორის საკუთრება რეალურად არაა გაყოფილი და არაა დადგენილი სად გადის თითოეული მესაკუთრის საკუთრების საზღვარი

და რომელი ნაწილია თითოეული თანამესაკუთრის საკუთრება. საზიარო უფლებს ნატურით გაყოფა და რეალური წილის გამიჯვნა მხარეთა ინდივიდუალური საკუთრების საზღვრების დადგენასაც გულისხმობს.

2.6. მოსარჩელის მოთხოვნა ქონების გაყოფის ნაწილში გამომდინარეობს საქართველოს სკ-ის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძვლიდან, რომლის მიხედვითაც თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვს საზიარო უფლების გაუქმება.

2.7. საქართველოს სკ-ის 963-ე მუხლით საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. საქართველოს სკ-ის 961-ე და 963-ე მუხლებით დადგენილი პირობა მხარეებს აძლევს უფლებას მოითხოვონ საკუთარი წილის შესაბამისად, იდეალური წილის რეალური გაყოფა, რის შემდეგაც ნივთზე თანასაკუთრება გაუქმდება და ქონების იდეალურ წილს შეცვლის რეალური წილი. მოსარჩელემ ისარგებლა ამ უფლებით და მოითხოვა საზიარო უფლების გაუქმება საკუთრების უფლების ობიექტის რეალური გაყოფით.

### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა გ-----ემ:

*ფაქტობრივი საფუძვლები*

3.1. გადაწყვეტილების 3.2.5 პუნქტში სასამართლო უთითებს, რომ მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს, რომ საზიარო ქონების 1/2 წილი არის მისი, რაც არასწორია, რადგან აპელანტს არასდროს არ უთქვამს, რომ უძრავი ქონების 1/2 წილი არის გ-----ის, იგი ყოველთვის ამტკიცებდა, რომ თავისუფალი მიწის ნაკვეთი - ანუ შენობების გარდა არსებული მიწის 1/2 წილი ეკუთვნის გ-----ეს.

3.2. გადაწყვეტილების 3.2.8 პუნქტში სასამართლო მიუთითებს, რომ მხარეებს თანასაკუთრებაში აქვთ 270 კვმ მიწის ნაკვეთი, რომლის 1/3 წილი ეკუთვნის გ-----ეს და 2/3 დურსუნ თურმნაძეს, რაც არასწორია, უფრო მეტიც სასამართლო ვერ უთითებს რომელ მტკიცებულებაზე დაყრდნობით არის მიწის ნაკვეთები მხარეებს შორის წილობრივად გაყოფილი.

*სამართლებრივი საფუძვლები*

3.3. სადაო 270 კვმ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია 85,28 კვმ შენობა, ანუ თავისუფალი მიწის ნაკვეთი არის  $270 - 85,28 = 184,72$  კვმ. გ-----ის წილი აქედან არის  $184,72 : 2 = 92,36$  კვმ, რაც ეკუთვნის თითოეულს. იმის გამო, რომ

შენობის 1/3 წილი არის გ-----ის, რაც შეადგენს  $85,28:3=28,42$  კვმ, მთლიანად სადაო უძრავ ქონებაში გ-----ის წილი არის შენობის ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთი  $28,42+92,36=120,78$  კვმ, ხოლო იმავე გაანგარიშებით დ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობის ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთის წილი არის  $85,28:32=56,85$  კვმ +  $92,36 = 149,2$  კვმ. ფაქტიურად სხვაობა მხარეების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არის უმნიშვნელო  $149,2-120,78=28,42$  კვმ.

#### 4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

##### ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ ბათუმში, ხ-----ის ქ. №74-ში მდებარე უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით №0----- თანამესაკუთრები არიან გ-----ე და დ-----ე.

4.2. გ-----ეს ეკუთვნის სადავო ქონების 1/3 წილი, ხოლო დ-----ეს - 2/3 წილი.

4.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 8 აგვისტოსა და 2017 წლის 20 ივლისის დასკვნების თანახმად, ამ ქონების გაყოფა 1/3 და 2/3 ნაწილებად შესაძლებელია მათი ფუნქციური დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე.

##### სამართლებრივი დასაბუთება

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.3.1. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 963-ე მუხლის საფუძველზე, მართებულად დააკმაყოფილა სარჩელი საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე.

4.4. პალატა არ ეთანხმება აპელანტს, რომ საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი მხარეთა წილების თაობაზე ეხება, მხოლოდ, ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს.

4.4.1. საქმეში არსებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, მხარეებს შესაბამისი წილი ეკუთვნით არა, მხოლოდ, შენობებიდან, არამედ - მთლიანი უძრავი ქონებიდან.

4.4.2. ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები აპელანტს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

4.4.3. ამრიგად, აპელანტი მიწის ნაკვეთის არა 1/2, არამედ 1/3 წილის მესაკუთრეა, წილის შესაბამისი ნაკვეთი კი ექსპერტის დასკვნის მიხედვით მას გამოყოფილი აქვს.

4.5. ამის გამო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძვლები არ არსებობს და იგი უცვლელი უნდა დარჩეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

6. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე