

საქმე № 080210018001561242



განჩინება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ- 159

21 ივნისი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატის მოსამართლე: **თამარ სვანიძე**

სხდომის მდივანი: თეონა ქიმერიძე

აპელანტი: თ----- მ-----ე

წარმომადგენელი: ა----- ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: ე----- მ-----ე

წარმომადგენელი: მ---- ბ-----ი

დავის საგანი: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, საზიარო უფლების გაუქმება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

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

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელის განმარტება:

1. ე----- მ-----ემ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე მხარედ თ----- მ-----ე მიუთითა და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და საზიარო უფლების გაუქმება ითხოვა;

კერძოდ ითხოვა მოპასუხე თ----- მ-----ეს აეკრძალოს საცხოვრებელ სახლამდე, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე----- ქ. №29-ში (ყოფ. ე----- ქ. № 27) მისასვლელი გზით სარგებლობის ხელშეშლა, მიწის ნაკვეთის გამოთხოვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან (აღებულ იქნეს მავთულბადეების ღობე). გაუქმდეს საზიარო უფლება, იდეალური წილიდან გამოყოფილ იქნეს რეალური წილი აზომვითი ნახაზების და 2016 წლის 11 ოქტომბრის აუდიტორული დასკვნის თანახმად პირველი სართული - ორი ოთახი, ფართით - 22.42 კვ.მ, მეორე სართული - ორი ოთახი, ფართით 28. 98 კვ.მ, სულ 51,40 კვ.მ, მეორე სართულზე ასასვლელი კიდე 4,60x1,20 მ. და ე-----ი მ-----ე ცნობილი იქნეს აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ.

2. მოსარჩელის განმარტებით, 1976 წლის 08 აპრილს დავით მ-----ემ თავისი კუთვნილი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, მდებარე ქ. ქუთაისი, ე----- ქ. # 29-ში (ყოფ. ევდოშვილის ქ. №27), 376კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, აჩუქა თავის შვილს ნოდარ მ-----ეს. 1976 წლის 27 მაისს კი თავისი კუთვნილი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი აჩუქა რძალს ე-----მ-----ეს. ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, სახლი შედგებოდა 6 სათავსოსაგან საერთო სარგებლობის ფართით 95,33 კვ.მ, მათ შორის, 3 საცხოვრებელი ოთახი ფართით 50,71 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი 376 კვ.მ. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, ქ. ქუთაისში, ე----- ქ. #9-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი აღირიცხა ნოდარ მ-----ის საკუთრებაში, ხოლო $\frac{1}{2}$ ნაწილი ე----- მ-----ის საკუთრებაში, ხოლო მიწის ნაკვეთი დარჩა თანასაკუთრებაში.

3. 2007 წლის 03 დეკემბერს ე----- მ-----ემ მთელი სახლის (საერთო ფართი 115,46 კვ.მ დამხმარე ფართით 20.70 კვ.მ და 1,55 კვ.მ) თავისი $\frac{1}{2}$ ნაწილი მიყიდა ბ----- მ-----ეს. 2009 წლის 08 ივლისს ბ----- მ-----ემ კუთვნილი $\frac{1}{2}$ წილი მიყიდა მოსარჩელე ე----- მ-----ეს. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 379.60 კვ.მ კი დარჩა თანასაკუთრებაში. უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ ნაწილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე. ქონების დანარჩენი $\frac{1}{2}$ ნაწილი, მესაკუთრე ნოდარ მ-----ის გარდაცვალების შემდგომ მისი კუთვნილი წილი აღირიცხა მოპასუხე თ----- მ-----ის სახელზე. მოსარჩელის საკუთრებაში

არსებულ სახლს ესაჭიროება კაპიტალური რემონტი, მოპასუხე და მასთან ერთად აღნიშნულ ფართში მცხოვრები პირები კი უზღუდავენ და ხელს უშლიან მას კუთვნილი ქონებით სარგებლობაში, მათ მიერ საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთში თვითნებურად იქნა გავლებული მავთულბადები, რითაც ეზღუდება სახლთან მისასვლელი გზა.

4. მოსარჩელემ ითხოვა საცხოვრებელ სახლზე იდეალური წილიდან მოხდეს რეალური წილის გამოყოფა. შენობა-ნაგებობის საერთო ფართია 115.46 კვ.მ. 2016 წლის 11 ოქტომბრის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, მისი კუთვნილი წილი შედგება პირველ სართულზე მდებარე ორი ოთახისაგან, ფართით 22.42 კვ.მ, მეორე სართულზე მდებარე ორი ოთახი, ფართით 28.98 კვ.მ, სულ 51.40 კვ.მ ს/კ 03.06.02.402, მეორე სართულზე ასასვლელი კიბე 4,60x1,20 მ. მოსარჩელის განმარტებით, თავის საცხოვრებელ სახლთან სხვა მისასვლელი გზა არ არსებობს, რაც დასტურდება 1996 წლის გეგმა-ნახაზიდან, 2007 წლის უძრავი ქონების საკადასტრო აზომვითი და 2016 წლის აზომვითი ნახაზებიდან.

მოპასუხის პოზიცია:

5. მოპასუხე თ----- მ-----ემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო მეორე სასარჩელო მოთხოვნა საცხოვრებელ ფართზე საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე, ხოლო პირველ სასარჩელო მოთხოვნას არ დაეთანხმა და განმარტა, რომ მოსარჩელე ე----- მ-----ემ მიწის ნაკვეთი შეიძინა და ფლობს იმ სახით რა სახითაც ფლობდა წინა მესაკუთრე, რაც გამორიცხავს ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

6. თ----- მ-----ემ შეგებებული სარჩელი წარადგინა ე----- მ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით და ითხოვა: მოპასუხე ე----- მ-----ესთან თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ევდოშვილი ქ. # 29-ში (ყოფ.

ევდოშვილის ქ. #27), თ----- მ-----ის მიერ 50 წლის მანძილზე შემოღობილი და დღემდე მის მფლობელობაში არსებული ნაწილის 259 კვ.მ-ის მესაკუთრედ ცნობა.

7. შეგებებული სარჩელით - მოსარჩელის განმარტებით, ჯერ კიდევ 1938 წელს მისმა მამამთილმა - დავით მ-----ემ ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე----- ქ. №29 (ყოფ. ევდოშვილის ქ. №27). აღნიშნული ქონებიდან დავით მ-----ემ 1976 წლის 18 აპრილს, თ----- მ-----ის მეუღლეს - ნოდარ მ-----ეს აჩუქა უძრავი ქონებიდან ნაწილი ფართი და ეზო, რაც შეადგენდა რეალური ფართს 65.80 კვ.მ და მიწის ნაკვეთს მავთულით შემოღობილ 259 კვ.მ-ს, ხოლო უძრავი ქონების დანარჩენი ნაწილი ფართი 49.30 კვ.მ და მიწის ნაკვეთი 134 კვ.მ გადასცა მის რძალს ე----- მ-----ეს. მოპასუხის (შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელის) თ----- მ-----ის განმარტებით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა მოხდა ჯერ კიდევ 1970 წელს, რაც დასტურდება ე----- მ-----ის განცხადებით, რომლითაც მან როგორც მოსაზღვრე მეზობელმა მოპასუხის (შეგებებული სარჩელით - მოსარჩელის) მეუღლეს ნება დართო დამხმარე ნაგებობის აღმართვაზე. 2007 წლის 03 დეკემბერს ე----- მ-----ემ თავისი უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცა ბ----- მ-----ეს, ხოლო 2009 წლის 08 ივლისს ბ----- მ-----ის კუთვნილი ქონების მესაკუთრე გახდა ე----- მ-----ე, რომელიც 7 წელია ფლობს აღნიშნულ ქონებას. 2016 წლიდან ე----- მ-----ეს პრეტენზია გაუჩნდა მთლიანი მიწის ნაკვეთის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე. მოპასუხის (შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელის) თ----- მ-----ის კუთვნილი წილი საერთო ფართის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე მეტია, რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, მართალია იგი საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, მაგრამ მოპასუხე ოდითგანვე ფლობს მიწის ნაკვეთის შემოღობილ 259 კვ.მ, რაც დასტურდება 50 წლის წინ გაკეთებული ბეტონის მიჯნით და მასზე აღმართული მავთულის ღობით.

8. ე----- მ-----ემ არ ცნო შეგებებული სარჩელი მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა და განმარტა, რომ მან 2009 წლის 08 ივლისს ბ----- მ-----ისგან შეიძინა ქ. ქუთაისში, ე----- ქ. #29-ში მდებარე უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი და

თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 379.00 კვ.მ. რაც 2009 წლიდან რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ჩანაწერის თანახმად ის არის ქონების თანამესაკუთრე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

9. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით: ე-----ი მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. აეკრძალა მოპასუხე თ----- მ-----ეს საცხოვრებელ სახლამდე მისასვლელი გზით სარგებლობის ხელშეშლა. გამოთხოვილი იქნა მიწის ნაკვეთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, უკანონო მფლობელობიდან და მოპასუხე თ----- მ-----ეს დაევალა აიღოს (მოშალოს) ქ. ქუთაისში, ე----- ქ. #29-ში (ყოფ. ე----- ქ. #27) (ს/კ 03.06.24.424) მდებარე საერთო სარგებლობის ეზოში გავლებული მავთულბადის ღობე. გაუქმდა საზიარო უფლება საცხოვრებელ სახლზე, მდებარე: ქ. ქუთაისში, ე----- ქ. №29-ში (ყოფ. ე----- ქ. #27) (ს/კ 03.06.24.424). იდეალური წილიდან გამოიყო რეალური წილი აზომვითი ნახაზების და 2016 წლის 11 ოქტომბრის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, კერძოდ, პირველი სართული - ორი ოთახი, ფართით 22.42 კვ.მ., მეორე სართული - ორი ოთახი, ფართით 28.98 კვ.მ. სულ ფართი 51.40 კვ.მ. მეორე სართულზე ასასვლელი კიბე 4,60X1,20 მ. - და ე-----ი მ-----ე ცნობილი იქნა აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ. თ----- მ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

10. დადგენილი იქნა, რომ მოსარჩელე ე----- მ-----ის საკუთრებაშია ქ. ქუთაისში, ე----- ქ. №29-ში (ყოფ. ე----- ქ. №27) მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი. საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი კი ირიცხება მოპასუხე თ----- მ-----ის სახელზე. საცხოვრებელი სახლის საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 379.00 კვ.მ.

11. დადგენილი იქნა, რომ მოპასუხე თ----- მ-----ემ თანასაკუთრებაში არსებულ

მიწის ნაკვეთზე გაავლო ე.წ. „ბორდიული“ და მასზე აღმართა მავთულბადის ღობე.

12. 1976 წლის 8 აპრილს, დავით მ-----ემ კუთვნილი სახლის, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე----- ქ.№29 (ყოფ. ე----- ქ. №27) $\frac{1}{2}$ ნაწილი ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა თავის შვილს ნოდარ მ-----ეს (მოპასუხე თ----- მ-----ის მეუღლეს), ხოლო დანარჩენი $\frac{1}{2}$ ნაწილი 1976 წლის 27 მაისის ჩუქების ხელშეკრულის საფუძველზე გადასცა რძალს ე----- მ-----ეს. ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, სახლი შედგებოდა 6 სათავსოსაგან საერთო სარგებლობის ფართით 95,34 კვ.მ, მათ შორის 3 საცხოვრებელი ოთახი ფართით 50,71 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი 376 კვ.მ.

13. 2007 წლის 03 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ----- მ-----ემ ელენა მ-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე----- ქ.№29 (ყოფ. ევდოშვილის ქ. №27), ხოლო 2009 წლის 08 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელე ე----- მ-----ემ ბ-----ი მ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, რომელიც წარმოადგენდა ბ-----ი მ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილს, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე----- ქ.№29 (ყოფ. ევდოშვილის ქ. №27), რომლის მახასიათებლებია: ზონა: ქუთაისი - 03, სექტორი: კახიანოური-06, კვარტალი-02, ნაკვეთი-402, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 379.00 კვ.მ, შენობა - ნაგებობების საერთო ფართი: 115.16 კვ.მ.

14. დადგენილი იქნა, რომ საცხოვრებელი სახლის წინა ფასადის მხარე არის თ----- მ-----ის მფლობელობაში, ხოლო მოსარჩელე ე----- მ-----ის კუთვნილი ფართი განთავსებულია უკანა მხარეს, რომელმაც სახლთან მისასვლელად უნდა გამოიყენოს თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელე კერ ატარებს სახლის კაპიტალურ რემონტს, რადგან მოპასუხე თ----- მ-----ის მიერ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულია მავთულბადის ღობე. შესაბამისად მოსარჩელეს ეზღუდება სახლთან მისასვლელი გზა.

15. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს

№005259117 დასკვნის თანახმად: ა) ქ.ქუთაისში, ე----- ქ. №29-ში (ყოფ. ევდოშვილის ქ. №27) მდებარე ს/კ 03.06.24.424 მიწის ნაკვეთიდან, თანამესაკუთრების ე-----ი მ-----ის (1/2 ნაწილი) და თ----- მ-----ის (1/2 ნაწილი) რეალური წილების გამოყოფა, ფაქტიურად არსებული მდგომარეობის შესაბამისად მისი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია ბ) აღნიშნული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) გაყოფა მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციით გამოიწვევს რიგი ღიობების გაუქმებას და სათავსოების დანიშნულების შეცვლას. აღნიშნულის გამო, წარმოდგენილი უძრავი ქონების ორ ერთგვაროვან ნაწილად გაყოფა, მისი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია. გ) ს/კ # 03.06.24.424 მიწის ნაკვეთზე თ----- მ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მხარეს, ე----- მ-----ის აივნიდან ჩამომავალი ხის კიბის მეორე მხარეს (ე.ი. მარცხენა მხარეს) ჩამომავალი კიბის უჯრედის და მავთულბადით გავლებული მიჯნის ხანდაზმულობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. დ) ს/კ # 03.06.24.424 მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის განლაგება შეესაბამება დღეისათვის მოქმედ სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებით გათვალისწინებულ ნორმებს. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთ მხარეს გამოყოფილი ნაწილის, სამხრეთ მხარეს მოწყობილი ფანჯრის ღიობი არ აკმაყოფილებს დღეისათვის მოქმედი „ტექნიკური რეგლამენტით - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის #59 დადგენილების“ მუხლი 26-ის №15 და №151 პუნქტებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. წარმოდგენილი სახლის აღმოსავლეთ მხარეს გამოყოფილი ნაწილის ტექნიკური მდგომარეობა ვიზუალური დათვალიერების საფუძველზე არა დამაკმაყოფილებელია.

16. სასამართლო სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხე თ----- მ-----ეს თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ე.წ. „ბორდიული“ და მასზე

აღმართული მავთულბადის ღობე გავლებული აქვს წინა თანამესაკუთრეების პერიოდში.

17. სარჩელის დაკმაყოფილებისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სასამართლომ სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე, 312-ე, 953-ე, 954-ე, 955-ე, 958-ე, 961-ე, 963-ე მუხლებით, საქართველოს კონსტიტუციის 21- ე მუხლით.

სააპელაციო საჩივარი:

18. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით იქნა გასაჩივრებული თ----- მ-----ის მიერ. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და თავისი შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

19. აპელანტის განმარტებით: საქმის განხივისას, სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა და სრულად არ შეისწავლა საქმის გარემოებები, არამედ ცალმხრივად და არაობიექტურად შეაფასა საქმის მასალები. ორივე მოდავე მხარე სასამართლოსაგან ითხოვდა ქონების რეალურ გაყოფას, თუმცა მტკიცებულებათა არარსებობის პირობებში სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში შემცირდებოდა კერძო საკუთრების ღირებულების ფასი. სასამართლომ არ გაითვალისწინა და შეფასება არ მისცა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ე----- მ-----ე ფლობს და სარგებლობს დამოუკიდებელი შესასვლელით, რომელიც მხოლოდ მის მფლობელობაშია.

20. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით საზიარო ქონების რეალური გაყოფა ითხოვა ფაქტობრივად არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. ასევე ითხოვა ე----- მ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება, რომლითაც აეკრძალა მოპასუხე თ----- მ-----ეს

საცხოვრებელ სახლამდე მისასვლელი გზით სარგებლობის ხელშეშლა. და რომლითაც გამოთხოვილი იქნა მიწის ნაკვეთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, უკანონო მფლობელობიდან და მოპასუხე თ----- მ-----ეს დაევალა აილოს (მოშალოს) ქ. ქუთაისში, ე----- ქ. #29-ში (ყოფ. ე----- ქ. #27) (ს/კ 03.06.24.424) მდებარე საერთო სარგებლობის ეზოში გავლებული მავთულბადის ღობე.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

21. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა და მათი წარმომადგენლების განმმარტებები და თვლის, რომ თამარ მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

22. დადგენილია, რომ მოსარჩელე ე----- მ-----ის საკუთრებაშია ქ. ქუთაისში, ე----- ქ. #29-ში (ყოფ. ევდოშვილის ქ. #27) მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი. საცხოვრებელი სახლის 1/2 ნაწილი კი ირიცხება მოპასუხე თ----- მ-----ის სახელზე. საცხოვრებელი სახლის საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 379.00 კვ.მ

23. დადგენილია, რომ მოპასუხე თ----- მ-----ეს თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე კანონდარღვევით, თანამესაკუთრის თანხმობის გარეშე - აქვს აგებული მავთულბადის ღობე, რითაც მოსარჩელე ე----- მ-----ეს ხელი ეშლება საერთო სარგებლობის ეზოთი სარგებლობაში. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის (აპელანტის) მიერ აღმართული მავთულბადის ღობის გამო მოსარჩელეს ეზლუდება სახლთან მისასვლელი გზით სარგებლობის უფლება. შესაბამისად სააპელაციო სასამართლოსათვის უტყუარად დასტურდება თ----- მ-----ის მიერ ე----- მ-----ისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა,

შესაბამისად, ბუნებრივია საფუძველი გააჩნია ე----- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას როგორც მესაკუთრისას (მის წილზე) სსკ 170-ე 172-ე, მუხლებისა და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლიდან გამომდინარე, აღკვეთილი იქნეს მოპასუხე თ----- მ-----ის მხრიდან მოსარჩელის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის ფაქტი, რის საფუძველზეც კანონშესაბამისად აეკრძალა მოპასუხე თ----- მ-----ეს საცხოვრებელ სახლამდე მისასვლელი გზით სარგებლობის ხელშეშლა ე----- მ-----ისათვის.

24. საქართველოს სამოქალაქო 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა.

25. სააპელაციო პალატა მსგავსად პრველი ინსტანციის სასამართლოსი, არ იზიარებს აპელანტის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ ე----- მ-----ესთან თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან მის მიერ დიდი ხნის წინ შემოღობილ და დღემდე მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილს 259 კვ.მ-ს, ის ფლობს წინამორბედ თანამესაკუთრებთან შეთანხმებით დადგენილი და დამკვიდრებული წესით და რომ აღნიშნული წესი მხარეების მიერ დადგენილი და განსაზღვრული იყო ჯერ კიდევ ე----- მ-----ის მიერ უძრავი ქონების შეძენამდე, შესაბამისად ქონების რეალური გაყოფა უნდა განხორციელდეს ამავე წესით.

26. პალატის მოსაზრებით, ვერანაირი დამკვიდრებული წესი უძრავი ნივთით სარგებლობისა (თუნდაც ბევრი წლის განმავლობაში), ვერ შეცვლის იმ რეალობას,

რასაც საჯარო რეესტრის მონაცემები ასახავს.

27. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, შესაბამისად საზიარო უფლების გაუქმება და ქონების რეალური გაყოფა უნდა განხორციელდეს საჯარო რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით, რომელთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. შეუძლებელია უძრავ ნივთზე არსებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილება განხორციელდეს ზეპირი გარიგებით, ვინაიდან კანონით ამისათვის აუცილებელია სანივთო - სამართლებრივი გარიგების დადება და ამ გარიგების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (სკ-ის 183-ე მუხლი).

28. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ წინამორბედ მესაკუთრეებსა და თ----- მ-----ეს შორის მიწის ნაკვეთის სარგებლობის არსებულ წესზე შეთანხმების პირობებშიც კი, შეთანხმება ბათილია, რადგან იგი უსამართლოდ ზღუდავს მოსარჩელე ე----- მ-----ის ინტერესებს.

29. საქმეში განთავსებულია ექსპერტიზის დასკვნა. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №005259117 11 დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, ე----- ქ. # 29-ში (ყოფ. ევდოშვილის ქ. # 27) მდებარე ს/კ 03.06.24.424 მიწის ნაკვეთიდან, თანამესაკუთრეების ე----- მ-----ის (1/2 ნაწილი) და თ----- მ-----ის (1/2 ნაწილი) რეალური წილების გაყოფა, ფაქტიურად არსებული მდგომარეობის შესაბამისად მისი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია, აღნიშნული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) გაყოფა მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციით გამოიწვევს რიგი ღიობების გაუქმებას და სათავსოების დანიშნულების შეცვლას. აღნიშნულის გამო, წარმოდგენილი უძრავი ქონების ორ

ერთგვაროვან ნაწილად გაყოფა, მისი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია. მიწის ნაკვეთზე თ----- მ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მხარეს, ე----- მ-----ის აივნიდან ჩამომავალი ხის კიბის მეორე მხარეს (ე.ი. მარცხენა მხარეს) ჩამომავალი კიბის უჯრედის და მავთულბადით გავლებული მიჯნის ხანდაზმულობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის განლაგება შეესაბამება დღეისათვის მოქმედ სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებით გათვალისწინებულ ნორმებს. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის აღმოსავლეთ მხარეს გამოყოფილი ნაწილის, სამხრეთ მხარეს მოწყობილი ფანჯრის ღიობი არ აკმაყოფილებს დღეისათვის მოქმედი „ტექნიკური რეგლამენტით - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დადგენილების“ მუხლი 26-ის #15 და #151 პუნქტებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. წარმოდგენილი სახლის აღმოსავლეთ მხარეს გამოყოფილი ნაწილის ტექნიკური მდგომარეობა ვიზუალური დათვალიერების საფუძველზე არა დამაკმაყოფილებელია.

30. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ამავე კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუ კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

31. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის

თანაბარი წილი. ამავე კოდექსის 955-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას.

32. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 958-ე მუხლის თანახმად, თუ მოწილეებმა განსაზღვრეს საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესი, მაშინ ეს წესი გამოიყენება უფლებამონაცვლის მიმართაც.

33. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თანამესაკუთრეთა შორის შეთანხმება თანასაკუთრებაში არესებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და გამოყენების შესახებ არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

34. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961.1-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

35. 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.

36. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმებისას, საზიარო უფლება უნდა გაიყოს მოწილეთა შორის თითოეულის წილის შესაბამისად. საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით ხდება მაშინ, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. გაყოფა უნდა მოხდეს თითოეული წილის შესაბამისად.

37. განსახილველ შემთხვევაში, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №005259117 დასკვნით დადგენილია, რომ თანამესაკუთრების ე-----ი მ-----ის (1/2 ნაწილი) და თ----- მ-----ის (1/2 ნაწილი) რეალური წილების გამოყოფა, მისი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია.

38. აღნიშნული გარემოება კი გამორიცხავს თ----- მ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. თამარ მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი კანონის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების 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.
5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.
7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 და მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

მოსამართლე:

თამარ სვანიძე