



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

საქმე № 2\ბ- 782

15 ნოემბერი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე
მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე
ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი: მირანდა ირემაძე

აპელანტი: ა----- ტ-----ე

წარმომადგენელი: ფ----- ბ-----

მოწინააღმდეგე მხარეები: ნ----- ტ-----ე, ნ----- ჩ-----

წარმომადგენელი: თ----- ფ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო
სასამართლოს 2018 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, ნ----- ტ-----ისა და ნ----- ჩ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელის განმარტება:

ნ----- ტ-----ემ და ნ----- ჩ-----მ სარჩელით მიმართეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხედ ა----- ტ-----ე მიუთითეს, საზიარო უფლების გაუქმება და უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----ში №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე №1 შენობა-ნაგებობაზე, ნ----- ტ-----ისა და ნ----- ჩ-----სათვის რეალურად 2/5 წილის გამოყოფა ითხოვეს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- ექსპერტიზის დასკვნისა და აღნიშნული დასკვნის №3, №4 და №5 დანართების შესაბამისად. კერძოდ ითხოვეს მოსარჩელებს გამოეყოთ: 1) პირველი სართულიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართი, რაც შეადგენს 31,96 კვმ; 2) მიწისპირა სართულიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართი, რაც შეადგენს 30,65 კვმ და 3) განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან გამოეყოთ 2/5 წილის შესაბამისი ფართი, რაც შეადგენს 341,2 კვმ ფართს.

მოსარჩელეთა განმარტებით: მოდავე მხარეები არიან დედმამიშვილები. მათ თანასაკუთრებაში ერიცხებათ ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, ბ-----ში. ლიგ „ა“, სართულის რაოდენობა 1, საერთო ფართი 95.00 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 65.80 კვ.მ. და დამხმარე ფართი 29.20 კვ.მ. ნაკვეთის ფართი 920 კვ.მ. აღნიშნული ფართის 2/5 წილი ეკუთვნის ნ----- ტ-----ეს და ნ----- ჩ-----ს, ხოლო 3/5 წილი ეკუთვნის ა----- ტ-----ეს. მოსარჩელებმა თავიანთ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში და საკუთრებაში აღირიცხეს 1/5-1/5 წილები. მოპასუხე ა----- ტ-----ეს თავისი საკუთრების უძრავი ქონების 3/5

წილის რეესტრში რეგისტრაცია არ განუხორციელებია.

მოსარჩელები აღნიშნავენ, რომ მათ საკითხის შესწავლის მიზნით მიმართეს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს, 2----- დასკვნის თანახმად ქ-----, ბ-----ში მდებარე N2----- საკადასტო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან და მასზე მდებარე N1 შენობა ნაგებობიდან ნ----- ჩ-----სა და ნ----- ტრაპაძის კუთვნილი 2/5 წილის გამოყოფა, სრული იზოლირებით, ისე, რომ არ დაირღვეს სამშენებლო ნორმებისა და წესების ასევე საქართველოს მთავრობის 2----- 15 იანვრის N59 დადგენილება „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ - შესაძლებელია შენობა - ნაგებობების გამიჯვნის გზით, რომლის შემთხვევაში უნდა შესრულდეს რიგი სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, კერძოდ მოეწყოს ტიხრები, გაიჭრას კარის ღიობი, მოეწყოს მეორე სართულზე ასასვლელი კიბე. მითითებული ფართის გამოყოფის შემთხვევაში არ მოხდება ქონების ღირებულების შემცირება.

მოსარჩელეთა განმარტებით: ექსპერტის დასკვნაში დეტალურად არის გაწერილი თუ როგორ უნდა მოხდეს მხარეთა საკუთრებაში არსებული წილების ნატურით გაყოფა ისე, რომ არ შემცირდეს თითოეული ნაწილის ღირებულება, კერძოდ პირველი სართულიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართი იქნება 32.4 კვ.მ. მიწისპირა სართულიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართი იქნება 30.65 კვ.მ. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართი იქნება 341.2 კვ.მ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, მოპასუხე მხარე არ აძლევს მათ თავიანთი საკუთრებით თავისუფლად სარგებლობის საშუალებას, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ ფართში მოპასუხეს განთავსებული აქვს თავისი მოძრავი ნივთები.

მოსარჩელებმა სარჩელის დაკმაყოფილება და საზიარო უფლების გაუქმება ითხოვეს (სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი).

მოპასუხე ა----- ტ-----ემ წარდგენილი შესაგაბლით სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილებით: დაკმაყოფილდა ნ----- ტ-----ის და ნ----- ჩ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ა----- ტ-----ის მიმართ საზიარო უფლების გაუქმებისა და წილის რეალურად გამოყოფის თაობაზე; გაუქმდა საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----ში, საკადასტრო კოდით №2----- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე №1 შენობა-ნაგებობაზე. მოსარჩელებს ნ----- ტ-----ეს და ნ----- ჩ-----ს რეალურად გამოეყოთ 2/5 წილი ნატურით თანახმად სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- ექსპერტიზის დასკვნისა და აღნიშნული დასკვნის №3, №4 და №5 დანართების შესაბამისად. კერძოდ მოსარჩელებს გამოეყოთ: პირველი სართულიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართი, რაც შეადგენს 31,96 კვმ; მიწისპირა სართულიდან გამოეყოთ 2/5 წილის შესაბამისი ფართი, რაც შეადგენს 30,65 კვმ და განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან გამოეყოთ 2/5 წილის შესაბამისი ფართი, რაც შეადგენს 341,2 კვმ ფართს. მოპასუხე ა----- ტ-----ეს დაეკისრა მოსარჩელების ნ----- ტ-----ის და ნ----- ჩ-----ს სასარგებლოდ მოსარჩელეთა მიერ სარჩელის განსახილველად წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ში, რომელიც შედგება 921 კვმ დაზუსტებული

ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე №1 შენობა-ნაგებობისაგან, რომლის ფართიც საჯარო რეესტრის ამონაწერი თანახმად შეადგენს 202,4 კვმ, წარმოადგენს ნ----- ტ-----ის, ნ----- ჩ-----ს და ა----- ტ-----ის თანასაკუთრებას. აღნიშნული ფართიდან ნ----- ტ-----ის და ნ----- ჩ-----ს საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონების 2/5 წილი, რომელიც მათ მიღებული აქვთ 2-----ს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო მოპასუხე ა----- ტ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ქონების 3/5 წილი.

დადგენილი იქნა, რომ მოსარჩელეებმა მათ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში და ნ----- ჩ-----ს საკუთრებაში ირიცხება ქ-----ში, საკადასტრო კოდი №2-----, მდებარე უძრავი ქონების 1/5 წილი, ასევე ნ----- ტ-----ის საკუთრებაში ირიცხება ზ/აღნიშნული უძრავი ქონების 1/5 წილი. ხოლო მოპასუხე ა----- ტ-----ეს საჯარო რეესტრში მის საკუთრებაში რიცხული ფართი არ დაურეგისტრირებია, თუმცა დადგენილია და მხარეებს შორის სადაო არ არის, რომ ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის მასალების საფუძველზე მის საკუთრებაში ირიცხება სადაო ქონების 3/5 წილი.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ-----ში მდებარე №1 შენობა-ნაგებობიდან ნ----- ჩ-----ს და ნ----- ტ-----ის კუთვნილი 2/5 წილის გამოყოფა სრული იზოლირებით, ისე რომ არ დაირღვეს სამშენებლო ნორმებისა და წესების, ასევე საქართველოს მთავრობის 2----- 15 იანვრის №59 დადგენილება "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების შესახებ", შესაძლებელია ისე, როგორც ეს მოცემულია აღნიშნული დასკვნის დანართ №3-ზე, №4-ზე და №5-ზე. წარმოდგენილი სახით შენობა-ნაგებობის გამიჯვნის შემთხვევაში უნდა მოხდეს რიგი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების

ჩატარება, კერძოდ: მოეწყოს ტიხრები, გაიჭრას კარის ღიობი, მოეწყოს მეორე სართულზე ასასვლელი კიბე, როგორც ეს ნაჩვენებია დანართზე. აღნიშნული დასკვნის თანახმად სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მართალია საჯარო რეესტრის მონაცემებში შენობა-ნაგებობის ფართი მითითებულია 202,4 კვმ, მაგრამ აზომვითი სამუშაოების შედეგად დადგინდა, რომ №1 შენობა-ნაგებობის საერთო ფართია 157,65 კვმ, მათ შორის პირველი სართულის საერთო ფართი შეადგენს 81,01 კვმ, ხოლო მიწისპირა სართულისა - 76,64 კვმ-ს. მიწის ნაკვეთის ფართი საკადასტრო გეგმისა და ამონაწერის მიხედვით შეადგენს 921კვმ-ს, ხოლო განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 853კვმ-ს. პირველი სართულიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართია 32,4 კვმ, მიწისპირა სართულიდან 2/5-ის შესაბამისი ფართია 30,65 კვმ. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართი შეადგენს - 341,2 კვმ-ს. დასკვნის თანახმად პირველი სართულის გამიჯვნის გეგმა მოცემულია ექსპერტიზის დასკვნის დანართ №3-ზე, რომლის თანახმადაც 2/5 წილის შესაბამისი ფართი დაშტრიხულია ლურჯი ფერით და ასეთი გამიჯვნის შემთხვევაში მოსარჩელებს შეხვდებათ 31,96 კვმ, რაც მათ კუთვნილ იდეალურ წილზე 0,44 კვმ-ით ნაკლებია; მიწისპირა სართულის გამიჯვნის გეგმა მოცემულია დანართ №4-ზე, რომლის თანახმადაც 2/5 წილის შესაბამისი ფართი დაშტრიხულია ლურჯი ფერით და გამიჯვნის შემთხვევაში 2/5 წილის მფლობელებს შეხვდებათ 30,65 კვმ ფართი, რაც შეესაბამება მათ კუთვნილ იდეალურ წილს. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის გეგმა მოცემულია დანართ №5-ზე და 2/5 წილის შესაბამისი ფართი აქაც დაშტრიხულია, განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან 2/5 წილის მფლობელებს (მოსარჩელებს) შეხვდებათ 341,2 კვმ, რაც ასევე შეესაბამება მათ კუთვნილ წილს.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ა-----
ტ-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა
ითხოვა.

აპელანტმა აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ
გადაწყვეტილება დაამყარა ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმადაც
სადავო უძრავი ქონების გაყოფა განხორციელდა არასამართლიანად, რამაც
აშკარად ასახვა ჰპოვა სადავო ქონების ღირებულების შემცირებაში, რადგან
აღნიშნული გაყოფით მოწინააღმდეგე მხარეთა საკუთრებაში აღმოჩნდა
სახლის უკან მდგომი დამხმარე სათავსო - აბაზანა და სამზარეულო, რომელიც
მოპასუხის მიერ არის აშენებული და იგი სარგებლობს ამ ნაგებობით. სხვა
აბაზანა არ არსებობს, ამ გაყოფით აპელანტ მხარეს ა----- ტ-----ეს არა აქვს
აბაზანა და საპირფარეშო. იგი მთლიანად მოსარჩელებს დარჩათ.
ექსპერტიზით მოსარჩელებისათვის მიკუთვნებული ფართებიდან ერთი არის
სამზარეულო. ამ დასკვნით მოსარჩელებს ასევე მიეკუთვნათ სახლის უკანა
ეზოში მდგარი დამხმარე სათავსო, რომლის ერთი ნაწილი არის აბაზანა,
საპირფარეშო, ხოლო მეორე ნაწილი სამზარეულო. შესაბამისად, **აღნიშნული
დასკვნით მოსარჩელებს ორი სამზარეულო და ორი ტუალეტი
მიეკუთვნა, ხოლო მოპასუხე ა----- ტ-----ეს მიკუთვნებული ფართიდან
მხოლოდ სასტუმრო ოთახი ერგო**, ხოლო საპირფარეშოსა და აბაზანის
მსგავსად სამზარეულოც წაერთვა. ღირებულების შემცირება გამოიხატა
იმაშიც, რომ მიწის ნაკვეთის გაყოფა ისე მოხდა რომ ხეხილით დაკავებული
ტერიტორია მთლიანად მოსარჩელებს შეხვდათ.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება :

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოიკვლია საქმეში
არსებული მტკიცებულებები, მოუსმინა მხარეებსა და მათ წარმომადგენლებს

და თვლის, რომ ა----- ტ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებითა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება ნ----- ტ-----ისა და ნ----- ჩ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ში, რომელიც შედგება 921 კვმ დაზუსტებული ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე №1 შენობა-ნაგებობისაგან, რომლის ფართიც საჯარო რეესტრის ამონაწერი თანახმად შეადგენს 202,4 კვმ, წარმოადგენს ნ----- ტ-----ის, ნ----- ჩ-----ს და ა----- ტ-----ის თანასაკუთრებას. აღნიშნული ფართიდან ნ----- ტ-----ის და ნ----- ჩ-----ს საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონების 2/5 წილი, რომელიც მათ მიღებული აქვთ 2-----ს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო მოპასუხე ა----- ტ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს უძრავი ქონების 3/5 წილი.

დადგენილია, რომ მოსარჩელებმა მათ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში და ნ----- ჩ-----ს საკუთრებაში ირიცხება ქ-----ში, საკადასტრო კოდი №2-----, მდებარე უძრავი ქონების 1/5 წილი, ასევე ნ----- ტ-----ის საკუთრებაში ირიცხება ზ/აღნიშნული უძრავი ქონების 1/5 წილი. ხოლო მოპასუხე ა----- ტ-----ეს საჯარო რეესტრში მის საკუთრებაში რიცხული ფართი, სადავო ქონების 3/5 წილის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ განუხორციელებია.

მოსარჩელებმა სარჩელს დაურთეს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნა. დასკვნაში ასახულია, რომ „ქ-----ში მდებარე №1 შენობა-ნაგებობიდან ნ----- ჩ-----ს და ნ----- ტ-----ის კუთვნილი 2/5 წილის გამოყოფა სრული იზოლირებით, ისე რომ არ დაირღვეს სამშენებლო ნორმებისა და წესების, ასევე საქართველოს მთავრობის 2----- 15 იანვრის №59 დადგენილება "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა

და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების შესახებ”, შესაძლებელია ისე, როგორც ეს მოცემულია აღნიშნული დასკვნის დანართ №3-ზე, №4-ზე და №5-ზე. წარმოდგენლი სახით შენობა-ნაგებობის გამიჯვნის შემთხვევაში უნდა მოხდეს რიგი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება, კერძოდ: მოეწყოს ტიხრები, გაიჭრას კარის ლიობი, მოეწყოს მეორე სართულზე ასასვლელი კიბე, როგორც ეს ნაჩვენებია დანართზე. მართალია საჯარო რეესტრის მონაცემებში შენობა-ნაგებობის ფართი მითითებულია 202,4 კვმ, მაგრამ აზომვითი სამუშაოების შედეგად დადგინდა, რომ №1 შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი 157,65 კვმ, მათ შორის პირველი სართულის საერთო ფართი შეადგენს 81,01 კვმ, ხოლო მიწისპირა სართულისა - 76,64 კვმ-ს. მიწის ნაკვეთის ფართი საკადასტრო გეგმისა და ამონაწერის მიხედვით შეადგენს 921კვმ-ს, ხოლო განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 853კვმ-ს. პირველი სართულიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართობი 32,4 კვმ, მიწისპირა სართულიდან 2/5-ის შესაბამისი ფართობი 30,65 კვმ. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან 2/5 წილის შესაბამისი ფართი შეადგენს - 341,2 კვმ-ს. დასკვნის თანახმად პირველი სართულის გამიჯვნის გეგმა მოცემულია ექსპერტიზის დასკვნის დანართ №3-ზე, რომლის თანახმადაც 2/5 წილის შესაბამისი ფართი დაშტრიხულია ლურჯი ფერით და ასეთი გამიჯვნის შემთხვევაში მოსარჩელებს შეხვდებათ 31,96 კვმ, რაც მათ კუთვნილ იდეალურ წილზე 0,44 კვმ-ით ნაკლებია; მიწისპირა სართულის გამიჯვნის გეგმა მოცემულია დანართ №4-ზე, რომლის თანახმადაც 2/5 წილის შესაბამისი ფართი დაშტრიხულია ლურჯი ფერით და გამიჯვნის შემთხვევაში 2/5 წილის მფლობელებს შეხვდებათ 30,65 კვმ ფართი, რაც შეესაბამება მათ კუთვნილ იდეალურ წილს. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის გეგმა მოცემულია დანართ №5-ზე და 2/5 წილის შესაბამისი ფართი აქაც დაშტრიხულია, განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან 2/5 წილის მფლობელებს (მოსარჩელებს) შეხვდებათ 341,2 კვმ, რაც ასევე შეესაბამება მათ კუთვნილ წილს“.

სარჩელზე თანდართული ექსპერტიზის დასკვნა მოპასუხე მხარემ ა-----ტ-----ემ სადავოდ გახადა და აღნიშნა, რომ ექსპერტის დასკვნაში მოცემული გაყოფის შედეგად თავის საკუთრებაში არსებული ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად შემცირდება, რამეთუ ის დარჩება სამზარეულოს, აბაზანისა და საპირფარეშოს გარეშე. მაშინ, როცა მის მოწინააღმდეგე მხარეებს ორი სამზარეულო და ტუალეტი მიეკუთვნათ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით საქმეზე დაინიშნა ექსპერტიზა, რომლის წინაშეც გამოსაკვლევად დაისვა შემდეგი საკითხი: ა) შესაძლებელია თუ არა ქ-----

მდებარე უძრავი ქონება, (სახლთმფლობელობა, მიწის ნაკვეთი, ბ-----ში და მასზე განთავსებული ნაგებობები), რომლის საკადასტრო კოდია: №2----- გაიყოს რეალურად, არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით 2/5-ისა და 3/5-ის გათვალისწინებით ((2/5-ის მესაკუთრეები არიან ნ----- ჩ----- და ნ----- ტ-----, თითოეული მათგანის წილი შეადგენს 1/5-ს, თუმცა ისინი არ მოითხოვენ 1/5-ის გათვალისწინებით გაყოფას) და 3/5-ისა ა----- ტ-----, - რომელიც საჯარო რეესტრში არ არის დარეგისტრირებული, თუმცა მის საკუთრების უფლებას 3/5-ზე სადავოდ არ ხდიან მოსარჩელები) - ისე, რომ არ შემცირდეს გამოყოფილი წილების ღირებულება, შენარჩუნებული იქნეს თავდაპირველი ფუნქციური დანიშნულება გამოყოფილი ნაწილებისა და თუ შესაძლებელია - რა ვარიანტით.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნით დადგენილია, რომ ს/კ/ 2----- უძრავი ქონების, ნაკვეთისა და მასზე ფაქტიურად არსებული ენობების გამიჯვნა თანამესაკუთრებს (ნ----- ჩ-----, ნ----- ტ-----, ა----- ტ-----) შორის 2/5 და 3/5 წილების შესაბამისად არ არის შესაძლებელი, ვინაიდან ტექნიკურად არ არის შესაძლებელი სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

სამართლებრივი შეფასება:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311 მუხლის თანახმად უძრავ ნივთებზე საკუთრების ან სხვა სანივთო უფლება დგინდება საჯარო რეესტრის მონაცემებით.

ამავე კოდექსის 312 მუხლის თანახმად კი რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ანუ რეესტრის მონაცემები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო

(თანაზიარადა წილადა) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 954-ე მუხლით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ----- ტ-----ე, ნ----- ჩ----- და ა----- ტ-----ე არიან თანამესაკუთრები ქ----- მდებარე უძრავი ქონებისა, (სახლთმფლობელობა, მიწის ნაკვეთი, ბ-----ში და მასზე განთავსებული ნაგებობები), რომლის საკადასტრო კოდია: №2-----.

ასევე უტყუარად დადასტურებულია, რომ თანასაკუთრებაში თანამესაკუთრებს არა აქვთ თანაბარი წილი, არამედ ნ----- ტ-----ეს ეკუთვნის 1/5 წილი, ნ----- ჩ-----ს 1/5 წილი, ხოლო ა----- ტ-----ეს 3/5 წილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლით, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

საქმის მასალებით, უპირველესად კი ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- ექსპერტიზის დასკვნით უტყუარადაა დადასტურებული, რომ ნ----- ჩ-----, ნ----- ტ-----ისა და ა----- ტ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების რეალური გაყოფა ნატურით 2/5-ისა და 3/5 წილის გათვალისწინებით, ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია.

გამომდინარე აღნიშნულიდან და იმის გათვალისწინებით, კანონმდებლის იმპერატიული დანაწესი და წინაპირობა საზიარო უფლების

ნატურით გამოყოფის შესაძლებლობისა - კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე არა გვაქვს, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე უხლის შესაბამისად ნ----- ჩ-----სა და ნ----- ტ-----ის სარჩელის დაკმყოფილების შესაძლებლობას გამორიცხავს.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ექსპერტიზის დანიშვნით სააპელაციო სასამართლოში არ დარღვეულა მხარეთა უფლებები და სასამართლო არ გასცდენია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 103-ე მუხლით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებებს.

მართალია, პირველი ინსტანციის სასამართლოში მხარის მიერ წარმოდგენილი იყო 2----- დასკვნა, მაგრამ ეს მტკიცებულება პალატამ სრულიად არასაკმარის მტკიცებულებად მიიჩნია დავაზე გადაწყვეტილების მიღებისათვის. უპირველესად კი იმის გამო, რომ ზემოაღნიშნული საექსპერტო დასკვნა არ იძლევა პასუხს კითხვაზე - შეუნარჩუნდება თუ არა თავდაპირველი ფუნქციური დანიშნულება ღირებულების შემცირების გარეშე გასაყოფ სახლთმფლობელობას?

ამ კითხვაზე პასუხის გარეშე კი წარმოდგენილი დასკვნა სამართლებრივ ღირებულებას დავის გადაწყვეტისათვის - მოკლებულია. მეორეც, ა----- ტ----- ემ სადავოდ გახდა დასკვნის მიხედვით გაყოფის სამართლიანი ხასიათი და მიუთითა, რომ ამ გაყოფის მიხედვით მხარეს ორი აბაზანა და სამზარეულო ერგო, თავად კი არცერთი.

მესამეც, 2----- საექსპერტო დასკვნა, საზიარო საგნის გასაყოფად გარკვეულ რეკონსტრუქციაზე მიუთითებს, მაგრამ რეკონსტრუქციის შესაძლებლობას მხოლოდ იმ პირობით მიიჩნევს შესაძლებლად, თუ განხორციელდება კონსტრუქციული კვლევა ობიექტისა და საჭიროების შემთხვევაში შედგება სარეკონსტრუქციო სამუშაოების პროექტი.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ დამატებით დაბრკოლებათა არსებობა, რაზედაც 2----- ექსპერტის დასკვნაშია საუბარი, (სახლზე არსებული დაზიანებები, კონსტრუქციული კვლევის აუცილებლობა, სარეკონსტრუქციო სამუშაოების პროექტი), და აპელანტის მითითება იმის

თაობაზე, რომ თავად სველი წერტილების გარეშე დარჩა, მაშინ, როცა მოწინააღმდეგეებს 2 სველი წერტილი ერგოთ - სრულიად საკმარისი წინაპირობა იყო ექსპერტიზის განმეორებით ჩასატარებლად, რა დროსაც ექსპერტმა სრულიად გამორიცხა საზიარო საგნის გაყოფის შესაძლებლობა.

წარმოდგენილი მტკიცებულება, ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- დასკვნა - ზემომიმოხილულ მიზეზთა გამო, პალატას დასაბუთებულად მიაჩნია და სრულიად იზიარებს მას, რაც თავის მხრივ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების წიპირობაა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. ა----- ტ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. ნ----- ტ-----ისა და ნ----- ჩ-----ს სარჩელი, მოპასუხე ა----- ტ----- ესთან საზიარო უფლების გაუქმებისა და წილის რეალურად გამოყოფის მოთხოვნით უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----, ბ-----ში ს.კ. 2-- ----- - არ დაკმაყოფილდეს;
4. დაეკისროს ნ----- ტ-----ესა და ნ----- ჩ-----ს ა----- ტ-----ის სასარგებლოდ 150 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

6. 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.

7. 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.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-5 და მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე