



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 დეკემბერი, 2017 წელი

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - გოჩა დიდავა
სხდომის მდივანი - ქ----- კირიაკიდი

მოსარჩელე - ე-----ი მ-----ძე;

წარმომადგენელი - მ---- ბ-----ი;

მოპასუხე - თ-----ა მ-----ე;

წარმომადგენელი - ნ--- ფ-----ე;

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

შეგებებული სარჩელი:

მოსარჩელე - თ-----ა მ-----ე;

წარმომადგენელი - ნ--- ფ-----ე;

მოპასუხე - ე-----ი მ-----ძე;

წარმომადგენელი - მ---- ბ-----ი;

დავის საგანი: უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. (დაზუსტებული) სასარჩელო მოთხოვნა:

მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე დააზუსტა მოპასუხეთა წრე და მოპასუხედ მიუთითა თ-----ა მ-----ე.

1.1. მოპასუხე თ-----ა მ-----ეს აეკრძალოს საცხოვრებელ სახლამდე, მდებარე:

ქ. ქუთაისი, ე-----ს ქ. # 29-ში (ყოფ. ე-----ს ქ. # 27) მისასვლელი გზით სარგებლობის ხელშეშლა, მიწის ნაკვეთი გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან (აღებულ იქნეს მავთულბადეების ღობე).

1.2. 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-----ძე ცნობილი იქნეს აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ.

მოსარჩელის განმარტებით, 1976 წლის 08 აპრილს დ-----მ-----ემ თავისი კუთვნილი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, მდებარე ქ. ქუთაისი, ე-----ს ქ. # 29-ში (ყოფ. ე-----ის ქ. # 27), 376კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, აჩუქა თავის შვილს ნ-----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-----ს ქ. #9-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი აღირიცხა ნ-----მ-----ის საკუთრებაში, ხოლო $\frac{1}{2}$ ნაწილი ე-----მ-----ის საკუთრებაში, ხოლო მიწის ნაკვეთი დარჩა თანასაკუთრებაში.

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-----ძეს.

2009 წლის 08 ივლისს ბ-----მ-----ძემ კუთვნილი $\frac{1}{2}$ წილი მიყიდა მოსარჩელე ე-----მ-----ძეს. 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 ნ-----მ-----ის გარდაცვალების შემდგომ მისი კუთვნილი წილი აღირიცხა მოპასუხე თ-----ა 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 მავთულბადეები, რითაც ეზღუდება სახლთან მისასვლელი გზა.

მოსარჩელე ითხოვს საცხოვრებელ სახლზე იდეალური წილიდან მოხდეს რეალური წილის გამოყოფა. შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი 115.46 კვ.მ. 2016 წლის 11 ოქტომბრის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, მისი კუთვნილი წილი შედგება პირველ სართულზე მდებარე ორი ოთახისაგან, ფართობით 22.42 კვ.მ, მეორე სართულზე მდებარე ორი ოთახი, ფართობით 28.98 კვ.მ, სულ 51.40 კვ.მ ს/კ 03.06.02.4--., მეორე სართულზე ასასვლელი კიდე 4,60x1,20 მ. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მის 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:

მოპასუხე თ-----ა მ-----ემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო მეორე სასარჩელო მოთხოვნა საცხოვრებელ ფართზე საზიარო უფლებების 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.

2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით

2.1. მოპასუხე ე----- მ-----ემესთან თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე-----ს ქ. # 29-ში (ყოფ. ე-----ის ქ. #27), თ-----ა მ-----ის მიერ 50 წლის მანძილზე შემოღობილი და დღემდე მის მფლობელობაში არსებული ნაწილის 259 კვ.მ-ის მესაკუთრედ ცნობა.

შეგებებული სარჩელით - მოსარჩელის განმარტებით, ჯერ კიდევ 1938 წელს მისმა მამამთილმა - დ----- მ-----ემ ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე-----ს ქ. # 29 (ყოფ. ე-----ის ქ. # 27). აღნიშნული ქონებიდან დ----- მ-----ემ 1976 წლის 18 აპრილს, თ-----ა მესხორძის მეუღლეს - ნ----- 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-----ა 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-----ძეს, ხოლო 2009 წლის 08 ივლისს ბ----- მ-----ძის კუთვნილი ქონების მესაკუთრე გახდა ე----- მ-----ძე, რომელიც 7 წელია ფლობს აღნიშნულ ქონებას. 2016 წლიდან ე----- მ-----ძეს პრეტენზია გაუჩნდა მთლიანი მიწის ნაკვეთის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე. მოპასუხის (შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელის) თ-----ა მ-----ის კუთვნილი წილი საერთო ფართის $\frac{1}{2}$ ნაწილზე მეტია, რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, მართალია იგი საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, მაგრამ მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით - მოსარჩელე) ოდითგანვე ფლობს მიწის ნაკვეთის შემოღობილ 259 კვ.მ, რაც დასტურდება 50 წლის წინ გაკეთებული ბეტონის მიჯნით და მასზე აღმართული მავთულის ღობით.

მოპასუხის პოზიცია შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

ე----- მ-----ძემ არ ცნო შეგებებული სარჩელი და განმარტა, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს თ-----ა მ-----ის სარჩელი უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო. გამომდინარე იქედან, რომ მან 2009 წლის 08 ივლისს ბ----- მ-----ისგან შეიძინა ქ. ქუთაისში, ე-----ს 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.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. მოსარჩელე ე----- მ-----ძის საკუთრებაშია ქ. ქუთაისში, ე-----ს ქ. # 29-ში (ყოფ. ე-----ს ქ. # 27) მდებარე საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი. საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი კი ირიცხება მოპასუხე თ-----ა მ-----ის სახელზე. საცხოვრებელი სახლის საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 379.00 კვ.მ.

3.2.2. მოპასუხე თ-----ა მ-----ემ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაავლო ე.წ. „ბორდიული“ და მასზე აღმართა მავთულბადის ღობე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ.176; 204)

- ფოტოსურათები (იხ. ს.ფ.29-32);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.3. 1976 წლის 8 აპრილს დ----- მ-----ემ კუთვნილი სახლის, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე-----ს ქ.# 29 (ყოფ. ე-----ს ქ. # 27) $\frac{1}{2}$ ნაწილი ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა თავის შვილს ნ----- მ-----ეს (მოპასუხე თ-----ა 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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებები (იხ. ს.ფ. 16-18).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.4. 2007 წლის 03 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ----- მ-----ძემ ელენა მ-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ე-----ს ქ.# 29 (ყოფ. ე-----ის ქ. # 27), ხოლო 2009 წლის 08 ივლისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელე ე----- მ-----ძემ 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-----ს ქ.# 29 (ყოფ. ე-----ის ქ. # 27), რომლის მახასიათებლებია: ზონა: ქუთაისი ---, სექტორი: კ-----, კვარტალი-02, ნაკვეთი-4--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 379.00 კვ.მ, შენობა - ნაგებობების საერთო ფართი: 115.16 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები (იხ. ს.ფ. 21-21).
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (იხ. ს.ფ. 25).
- აზომვითი ნახაზი (იხ. ს.ფ. 26-27).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.5. დადგენილია, რომ საცხოვრებელი სახლის წინა ფასადის მხარე არის თ-----ა მ-----ის მფლობელობაში, ხოლო მოსარჩელე ე----- მ-----ძის კუთვნილი ფართი განთავსებულია უკანა მხარეს, რომელმაც სახლთან მისასვლელად უნდა

გამოიყენოს თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის მითითებით, სახლს ესაჭიროება კაპიტალური რემონტი, რასაც ვერ ახერხებს, რადგან მოპასუხე თ-----ა მ-----ის მიერ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აღმართული მავთულბადის ღობის გამო მოსარჩელეს ეზოზე სახლთან მისასვლელი გზა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).
- ფოტოსურათები (იხ. ს.ფ.29-32);

3.2.6. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №0-- ----- დასკვნის თანახმად: ა) ქ.ქუთაისში, ე-----ს ქ. #29-ში (ყოფ. ე-----ის ქ. #27) მდებარე ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთიდან, თანამესაკუთრების ე-----ი მ-----ძის (1/2 ნაწილი) და თ-----ა 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 ღირებულების 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 # 0----- მიწის ნაკვეთზე თ-----ა მ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მხარეს, ე----- მ-----ძის აივნიდან ჩამომავალი ხის კიბის მეორე მხარეს (ე.ი. მარცხენა მხარეს) ჩამომავალი კიბის უჯრედის და მავთულბადით გავლებული მიჯნის ხანდაზმულობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. დ) ს/კ # 0----- 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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №0-----
დასკვნა (იხ. ს.ფ. 236-243).

3.2.7. მოსარჩელის შუამდგომლობით დაკითხულმა ვ--- წ-----ა (ექსპერტი) განმარტა, რომ ე---- მ-----ის დაკვეთით 2007 წელს მის მიერ მომზადებულ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზეც მიწის ნაკვეთი არ არის გაყოფილი. ნახაზის მომზადებისას არ ახსოვს იყო თუ არა გაყოფილი მიწის ნაკვეთი, მაგრამ ასეც რომ ყოფილიყო საკადასტრო აზომვით ნახაზში ვერ ასახავდა, რადგან მსგავს ნახაზებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახარვეზებდა და არ არეგისტრირებდა. მისი თქმით 2007 წლის აზომვით ნახაზში მიწის ნაკვეთზე არსებული მიჯნის არ ასახვა აღნიშნულით შეიძლება იქნეს გამოწვეული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე ვ--- წ-----ელის ჩვენება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.8. მოპასუხის შუამდგომლობით დაკითხულმა დ---- ფ-----ძემ (მეზობელი) განმარტა, რომ ქ. ქუთაისში ე-----ს ქუჩაზე ცხოვრობს 1958 წლიდან. დ---- მ-----ემ თავისი კუთვნილი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი აჩუქა შვილს, ნ----- მ-----ეს ხოლო დანარჩენი $\frac{1}{2}$ ნაწილი რძალს, ე---- მ-----ეს. ქონების გაყოფისას მოხდა მიწის ნაკვეთის გამიჯვნაც, აღნიშნული კარგად ახსოვს, რადგან ნაკვეთის გამიჯვნაში დ---- მ-----ეს მისი მეუღლე ეხმარებოდა. რაც შეეხება ხის კიბეს, მისი განმარტებით, აღნიშნულ კიბეს ე-----ს ქ. # 29-ში მცხოვრები პირები არ იყენებდნენ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე დ---- ფ-----ძის ჩვენება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.9. მოპასუხის შუამდგომლობით დაკითხულმა მან--- კ-----ა (ყოფილი მესაკუთრის ე---- მ-----ის რძალი) განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთი გაყოფილი იყო მავთულბადით ორივე მხარეს. ქუჩიდან შემოსასვლელი ორივე ოჯახს დამოუკიდებლად ქონდა და ადასტურებს, რომ მოსარჩელე ე---- მ-----ძის აივნიდან ჩამომავალი ხის კიბე არ ყოფილა მოქმედი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე მან--- კ-----ის ჩვენება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.10. მოპასუხის შუამდგომლობით დაკითხულმა ქ----- კ-----მა (მეზობელი)

განმარტა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გამყოფი მიჯნების მავთულბადის არსებობა ახსოვს ბავშობიდან. ასევე ახსოვს მეორე სართულზე ასასვლელი ხის კიბე, რომლითაც არავინ სარგებლობდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე ქ----- კ-----ის ჩვენება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.11. სასამართლო სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდება, რომ მოპასუხე თ-----ა მ-----ეს თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ე.წ. „ბორდიული“ და მასზე აღმართული მავთულბადის ღობე გავლებული აქვს წინა თანამესაკუთრების პერიოდში.

3.2.12. მოპასუხის შუამდგომლობით დაკითხულმა გ----- რ-----ემ (სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიროს ექსპერტი) განმარტა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან რეალური წილების გამოყოფა, ფაქტობრივად 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. შესაბამისად წარმოდგენილი უძრავი ქონების ორ ერთგვაროვან ნაწილად გაყოფა, მისი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია. მისი განმარტებით, ე----- მ-----ძის აივნიდან ჩამომავალი კიბის უჯრედი ამორტიზირებულ მდგომარეობაშია, თუმცა იგი ექვემდებარება რეკონსტრუქციას და განახლების შემთხვევაში დაექმედებარება გამოყენებას. კიბის უჯრედისა და მავთულბადით გავლებული მიჯნის ხანდაზმულობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოწმე გ----- რ-----ის ჩვენება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ე-----ი მ-----ძის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო რაც შეეხება თ-----ა მ-----ის შეგებებულ სარჩელს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ფორმალური და ფაქტობრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

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.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 განსახილველი დავის საგანია ძირითად სარჩელში ნივთით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთა, საცხოვრებელ სახლზე საზიარო უფლების გაუქმება, შეგებებულ სარჩელში კი საერთო საკუთრების მიწის ფართზე, ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმება.

ძირითადი სარჩელის ფაქტობრივ საფუძვლებში მითითებულია, რომ მხარეები წარმოადგენენ ქ.ქუთაისში, ე-----ს ქ.# 29-ში (ყოფ. ე-----ს ქ. # 27) მდებარე უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 379 კვ.მ. და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი) თანამესაკუთრეებს $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ წილებში. მოპასუხე თ-----ა მ-----ეს თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე კანონდარღვევით აქვს აგებული მავთულბადის ღობე, რითაც მოსარჩელე ე----- მ-----ეს ხელი ეშლება საერთო სარგებლობის ეზოთი სარგებლობაში. მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების საწინააღმდეგოდ მოპასუხემ განმარტა, რომ მოსარჩელე ე----- მ-----ემ 2009 წლის 08 ივლისს უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი) შეიძინა და ფლობს იმ სახით, რა სახითაც ფლობდა წინა მესაკუთრე. მოპასუხე თ-----ა მ-----ეს თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ე.წ. „ბორდიული“ და მასზე აღმართული მავთულბადის ღობე გავლებული აქვს წინა თანამესაკუთრეების პერიოდში.

შეგებებული სარჩელით თ-----ა მ-----ემ მოითხოვა საერთო საკუთრების მიწის ფართობის მის მიერ გამოყოფილ და გამიჯნულ წილზე საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით (ისე, რომ გამიჯნული ნაწილი აღირიცხოს თ-----ა მ-----ის საკუთრებად), ამასთან, სარჩელის ფაქტობრივ დასაბუთებაში მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომლებიც აღნიშნული ჰქონდა ძირითად სარჩელზე წარდგენილ შესაგებელში.

მოპასუხე მხარემ სარჩელი ცნო სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე საცხოვრებელ ფართზე საზიარო უფლების გაუქმების ნაწილში, რის გამოც ამ

ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და გაუქმდეს საზიარო უფლება საცხოვრებელ სახლზე, მდებარე: ქ. ქუთაისში, ე-----ს ქ. #29-ში (ყოფ. ე-----ს ქ. #27) (ს/კ 0-----). იდეალური წილიდან გამოიყოს 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-----ძე ცნობილი იქნეს აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ძირითადი მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლებია სამოქალაქო კოდექსის 172.2 და 955.2 მუხლები, ხოლო შეგებებული სარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლებია 961.1 და 963-ე მუხლები.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით. არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, მაგრამ მას გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ ყველა მესამე პირი ვალდებულია თავი შეიკავოს სხვისი საკუთრების დარღვევისაგან. თუ არ ექნება ადგილი აღნიშნულ დარღვევას, მესაკუთრე შეძლებს ნივთთან თავისუფალი ურთიერთობის განხორციელებას. მესაკუთრის მოქმედებით ასევე არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები.

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

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს მოსთხოვოს დამრღვევს ხელშეშლის აღკვეთა. თუ ამ მოთხოვნას ეს უკანასკნელი არაფრად ჩააგდება და ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მაშინ მესაკუთრეს უფლება ქვს სასამართლოსგან მოითხოვოს უკანონო მოქმედების აღკვეთა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე ე---- მ-----ძეს ხელი ეშლება მოპასუხე თ-----ა მ-----ის მხრიდან უძრავი ნივთით სარგებლობაში. მოსარჩელე აპირებს სახლს ჩაუტაროს კაპიტალური რემონტი, რასაც ვერ ახერხებს, რადგან მოპასუხე თ-----ა მ-----ის მიერ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აღმართული მავთულბადის ღობის გამო მოსარჩელეს ეზიდება სახლთან მისასვლელი გზა.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №0----- დასკვნით დადგენილი, ქ. ქუთაისში, ე-----ს ქ. # 29-ში (ყოფ. ე-----ის ქ. # 27) მდებარე ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთიდან, თანამესაკუთრეების ე----ი მ-----ძის (1/2 ნაწილი) და თ-----ა 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-----ა მ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მხარეს, ე-----მ-----ძის აივნებიდან ჩამომაგალი ხის კიბის მეორე მხარეს (ე.ი. მარცხენა მხარეს) ჩამომაგალი 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნით და მავთულბადის ღობის მოწყობით, განხორციელდა თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით იმგვარი სარგებლობა, რომელმაც გამოიწვია სხვა თანამესაკუთრის, მოსარჩელე ე-----მ-----ძის უფლების შეზღუდვა ისარგებლოს იმ მიწის ფართით, რომელზედაც განლაგებულია აღნიშნული მავთულბადის ღობე. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ ფაქტს, რომ მოდავე მხარეებს შორის მიწის ნაკვეთზე არ არის დადგენილი მესაკუთრეთა რეალური წილი და როგორც აღინიშნა, მხარეებს აქვთ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით თანაბარი სარგებლობის უფლება.

6.4. 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.

საერთო საკუთრება შეიძლება არსებობდეს ორი სახით: წილადი და საზიარო საკუთრება. წილადი საკუთრების თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში, რომლის განკარგვაც მას შეუძლია. თანაზიარი საკუთრებისას თითოეულ მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე. თუ წილადი საკუთრებისას მესაკუთრის წილი ქონებაში წინასწარაა ცნობილი იდეალური წილის სახით, თანასაკუთრებისას - ეს წილი კონკრეტულად

განისაზღვრება ქონების გაყოფის შემთხვევაში.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუ კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის ესა თუ ის უფლება, მაშინ ეს უფლება საზიაროა. საზიარო უფლებები კანონისმიერ ვალდებულებით ურთიერთობებს მიეკუთვნებიან იმდენად, რამდენადაც საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.

6.6. 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 მიაღგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უფლება შესაძლებელია გადავიდეს სხვა პირზე, მაგალითად მემკვიდრეზე, წილის შემძენზე და სხვა. ასეთ შემთხვევაში უფლებამონაცვლის მიმართაც გამოიყენება საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესი, რომელიც მოწილეებმა განსაზღვრეს.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თანამესაკუთრეთა შორის შეთანხმება თანასაკუთრებაში არესებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და გამოყენების შესახებ არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. აღნიშნული შეთანხმება არ არის ასახული აგრეთვე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებში.

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

ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლი გამორიცხავს ისეთ ურთიერთობას, რომლითაც სარგებლობის წესით ისპობა საკუთრების უფლება. ამ ნორმის ზემოთ

მოყვანილ განმარტებასთან ერთად უნდა აღინიშნოს, რომ ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია საკუთრების სოციალური ფუნქცია, რომელიც გარკვეულწილად განსაზღვრავს საკუთრების შინაარსსა და მის სოციალურ ბოჭვას, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილში მითითებულია, რომ „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით...“. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, მაგრამ მას გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით. ამ მხრივ ყურადსაღებია ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე (*AFFAIRE SPORRONG ET LÖNNROTH c. SUEDE*), რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების შეზღუდვებით არ უნდა იქნეს უგულებელყოფილი საკუთრების უფლების არსი. ამით საკუთრების უფლება ხდება პირობითი და გაუქმებადი.“ (იხ. სუსგ №ას-439-415-2013, 30 ოქტომბერი, 2013 წ).

6.9. 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. სამოქალაქო კოდექსის 961.1 და 963-ე მუხლებით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგის (საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით) დადგომისათვის აუცილებელია შემდეგი ორი პირობის კუმულატიურად არსებობა: ა) შესაძლებელი უნდა იყოს საზიარო საგნის დაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად; ბ) ამგვარი დაყოფის შედეგად არ უნდა შემცირდეს ნივთის ღირებულება. ამ უკანასკნელ პირობაში იგულისხმება ის, რომ ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს დანიშნულება, რასაც ის ასრულებდა გაყოფამდე, ე.ი არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა, რასაც იგი ასრულებდა მესაკუთრისათვის. ამდენად, ღირებულებაში ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი) კი არ იგულისხმება, არამედ მოიაზრება მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) დანიშნულება, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ უნდა გამოიწვიოს.

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.

მოცემულ შემთხვევაში, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №0----- დასკვნით დადგენილია, რომ თანამესაკუთრების ე-----ი მ-----ძის (1/2 ნაწილი) და თ-----ა მ-----ის (1/2 ნაწილი) რეალური წილების გამოყოფა, ფაქტიურად არსებული მდგომარეობის შესაბამისად მისი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია, აღნიშნული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) გამოყოფა 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.

6.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით - რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დადგინდება მათი უზუსტობა. განსახილველ შემთხვევაში რეესტრის ჩანაწერი სადავოდ არ გამხდარა და დადგენილია, რომ მოდავე მხარეთა სახლს საჯარო რეესტრის მონაცემებით მინიჭებული აქვს ერთი და იგივე ნომერი და ამდენად, მოსარჩელეს სრული უფლება აქვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ისარგებლოს საკუთრებით, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, გამტკიცებულია საკუთრების ხელშეუხებლობა.

6.11. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს

ფაქტები.

6.12. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

მოცემული ნორმა შეიცავს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის (მოვალეობების) განაწილების ზოგად წესს. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ - გარემოებები, რომელზეც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს. მტკიცების ვალდებულება (ტვირთი) მხარეთა შორის ნაწილდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი ზოგადი წესისა და მატერიალური კოდექსის ნორმებში არსებული კერძო (სპეციალური) წესების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, ე-----ს ქ. # 29-ში (ყოფ. ე-----ის ქ. #27) მდებარე ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთიდან, თანამესაკუთრების ე-----ი მ-----ძის (1/2 ნაწილი) და თ-----ა მ-----ის (1/2 ნაწილი) რეალური წილების გამოყოფა, ფაქტიურად არსებული მდგომარეობის შესაბამისად მისი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია, აღნიშნული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) გამოყოფა 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-----ა მ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მხარეს, ე----- მ-----ძის აივნებიდან ჩამომავალი ხის კიბის მეორე მხარეს (ე.ი. მარცხენა მხარეს) ჩამომავალი კიბის უჯრედის და მავთულბადით გავლებული მიჯნის ხანდაზმულობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე, იგივე შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე თ-----ა მ-----ის მითითებას მასზედ, რომ ე----- მ-----ძესთან თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან მის მიერ დიდი ხნის წინ შემოღობილ და დღემდე მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაწილს 259 კვ.მ-ს ფლობს წინამორბედ

თანამესაკუთრებთან შეთანხმებით დადგენილი და დამკვიდრებული წესით და რომ აღნიშნული წესი მხარეების მიერ დადგენილი და განსაზღვრული იყო ჯერ კიდევ ე-----მ-----ძის მიერ უძრავი ქონების შეძენამდე, ვინაიდან აღნიშნული არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი არც ნასყიდობის ხელშეკრულებებით და არც საჯარო რეესტრის ამონაწერებით, 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). ზემოთ მოყვანილი მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ წინამორბედ მესაკუთრებსა და თ-----ა მ-----ეს შორის მიწის ნაკვეთის სარგებლობის არსებულ წესზე შეთანხმების პირობებშიც კი, შეთანხმება ბათილია, რადგან იგი აუქმებს საკუთრების სუბსტანციას და უსამართლოდ ზღუდავს მოსარჩელე ე-----მ-----ძის ინტერესებს. შესაბამისად, ადგილი აქვს თ-----ა მ-----ის მხრიდან ე-----მ-----ძის სარგებლობის უფლებაში უსაფუძვლო ხელშეშლას, რის გამოც ე-----მ-----ძის სარჩელი საფუძვლიანია სამოქალაქო კოდექსის 172.2 და 955.2 მუხლების გათვალისწინებით. უსაფუძვლოა თ-----ა მ-----ის მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმებისა და მიწის ნაკვეთის იმგვარად გაყოფის შესახებ, როგორც მხარეები ფაქტობრივად ფლობენ საზიარო საგანს, რადგან თანამესაკუთრები არათანაბარ და არასამართლიან მდგომარეობაში აღმოჩნდებიან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე (იგივე მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელში) თ-----ა მ-----ემ ვერ შეძლო დაემტკიცებინა ის გარემოებები, რომლებზედაც ამყარებდა თავის მოთხოვნას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ე-----მ-----მის სარჩელი საფუძვლიანია და არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შესაბამისად, არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით ორივე სასარჩელო მოთხოვნაზე ჯამში გადახდილი აქვს 600 ლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-40 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად დავის საგნის ფასს მიუთითებს მოსარჩელე. თუ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფასი აშკარად არ შეესაბამება სადავო ქონების რეალურ ღირებულებას, დავის საგნის ფასს განსაზღვრავს მოსამართლე სადავო ქონების საბაზრო ღირებულების მიხედვით. განსახილველ შემთხვევაში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის და 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად როგორც პირველ ასევე, მეორე სასარჩელო მოთხოვნაზე შეადგენს 120-120 ლარს. საიდანაც, მოპასუხის მიერ სარჩელის არცნობილ ნაწილში დაკმაყოფილებულ მოთხოვნაზე მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი 120 ლრის ოდენობით. ხოლო ვინაიდან მოპასუხემ მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო მეორე

სასარჩელო მოთხოვა, მოსარჩელეს მოთხოვნის ამ ნაწილში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი და მის მიერ ზედმეტად გადახდილი 360 ლარი (ჯამში 480 ლარი) უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თავისუფლებიან ინვალიდები, ინვალიდთა საზოგადოებრივი ორგანიზაციები, მათი დაწესებულებები, სასწავლო-საწარმოო ორგანიზაციები და გაერთიანებები-ყველა სარჩელზე. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოპასუხე (იგივე მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელში) თ-----ა მ-----ეს მინიჭებული აქვს მხედველობით მკვეთრად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირის სტატუსი უვადოთ, შესაბამისად იგი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, აქედან გამომდინარე, არ არსებობს ე----- მ-----ძისათვის აღნიშნული ხარჯების დაკისრების საფუძველი.

8. უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული ღონისძიებები:

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ე-----ი მ-----ძის (წარმ: მ---- ბ-----ი) სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. აეკრძალოს მოპასუხე თ-----ა მ-----ეს საცხოვრებელ სახლამდე მისასვლელი გზით სარგებლობის ხელშეშლა.

1.2. გამოთხოვილი იქნეს მიწის ნაკვეთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უკანონო მფლობელობიდან და მოპასუხე თ-----ა მ-----ეს დაევალოს აილოს (მოშალოს) ქ. ქუთაისში, ე-----ს ქ. #29-ში (ყოფ. ე-----ს ქ. #27) (ს/კ 0-----) მდებარე საერთო სარგებლობის ეზოში გავლებული მავთულბადის ღობე.

1.3. გაუქმდეს საზიარო უფლება საცხოვრებელ სახლზე, მდებარე: ქ. ქუთაისში, ე-----ს ქ. #29-ში (ყოფ. ე-----ს ქ. #27) (ს/კ 0-----). იდეალური წილიდან გამოიყოს 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-----
---ძე ცნობილი იქნეს აღნიშნული ფართის მესაკუთრედ.

2. თ-----ა მ-----ის (წარმ: ნ--- ფ-----ე, სალომე მ-----ე) შეგებებული სარჩელი არ
დაკმაყოფილდეს.

2.1. თ-----ა მ-----ე შეგებებულ სარჩელზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო
ბაჟის გადახდისაგან.

3. მოპასუხე თ-----ა მ-----ეს მოსარჩელე ე-----ი მ-----ძის სასარგებლოდ
დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 (ასოცი) ლარი.

4. დაუბრუნდეს მოსარჩელე ე-----ი მ-----ძეს (პ/ნ 6-----) მის მერ 2016 წლის 17
ოქტომბერს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 450 (ოთხას ორმოცდაათი) ლარი და ბ--
---ი მ-----ძის მიერ 2016 წლის 04 ოქტომბერს ზედმეტად გადახდილი
სახელმწიფო ბაჟიდან 50 (ორმოცდაათი) ლარიდან - 30 (ოცდაათი) ლარი,
რომელიც ამოირიცხოს შემდეგი ანგარიშებიდან: ბიუჯეტის შემოსულობების
ერთიან ანგარიში BAGAGE22, სახელმწიფო ხაზინა ბანკის კოდი TRESGE22,
საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი 3-----;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო
სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული
გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6
პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო
სასამართლოს (მისამართი: ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11) მეშვეობით.

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება
გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების
გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო
ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა,
გამოცხადდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი,
კუპრადის ქუჩა №11) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ
შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების
გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოჩა დიდავა