

საქმე №140210017001883434

საქმე №2/515-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12 თებერვალი, 2018 წელი

ქ. გორი

გორის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე მაია კუთხაშვილი
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეგაშვილი

მოსარჩელე – ჯ-----ი

წარმომადგენელი – კ-----ე

მოპასუხეები – ი-----ი, გ-----ე

წარმომადგენელი - ი-----ე

დავის საგანი - თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გამიჯვნა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გაუქმდეს საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე, ქ. გორი, ქუჩა ბათუმი № 16-16ა, უძრავი ქონების ს/კ №66.45.24.055 და უძრავი ქონება გაიყოს ორ დამოუკიდებელ ქონებად იმ ვარიანტით, როგორც მითითებულია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 22.01.2017წ. №000344217 დასკვნის №1, №2 და №3 დანართებში.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

მოსარჩელე ჯ-----ის განმარტებით, მას აქვს საკუთრება ქალაქ გორში ბათუმის ქუჩა №16-ში. აღნიშნული უძრავი ქონება ფაქტიურად არის გაყოფილი და საზღვრებიც დადგენილია, თუმცა საჯარო რეესტრის ამონაწერით უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად, მის გარდა აგრეთვე მითითებულნი არიან ი-----ი და გ-----ე და მინიჭებული აქვს ერთი საკადასტრო კოდი №66.45.24.055. აღნიშნულ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თუმცა ყოფილი მესაკუთრე კი არ ტოვებს ქონებას (მითითებული ქონების ნაწილს, რომელიც

წლების მანძილზე ისედაც გამიჯნული იყო) და ბოროტად იყენებს იმ გარემოებას, რომ საცხოვრებელ სახლზე მიშენებული ფართები, საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის სიძველის გამო, რეგისტრაციის მასალებში, არ არის გათვალისწინებული შესაბამისი ფართის ოდენობის მითითებით. მითითებული მიზეზის გამო პოლიციამ ვერ შეძლო მის წილში მცხოვრები ოჯახის გამოსახლება და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა.

მოსარჩელის განმარტებით, მის მიერ ჩატარდა ექსპერტიზა, რომელმაც განსაზღვრა მასა და ამჟამინდელ მესაკუთრეებს, შორის წილების კანონის შესაბამისად განაწილება და გამიჯვნა, თუმცა ვინაიდან ექსპერტიზის დასკვნა ავტომატურად ვერ გახდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი, იგი სარჩელით ითხოვს ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ქ. გორში, ბათუმის №16-16ა-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ: №66.45.24.055) გამიჯვნას.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი ნაწილობრივ ცნო, კერძოდ, მოპასუხეთა განმარტებით მოსარჩელეს საკუთრებაში აქვს ქ. გორში ბათუმის ქ. №16ა-ში მდებარე 36.08 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და ისინი თანახმანი არიან მოხდეს აღნიშნულ მისამართზე მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 36.08 კვ.მ ქონების გამიჯვნა დანარჩენი უძრავი ქონებისგან, რაც მთლიანად მოპასუხეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს და მათ მფლობელობაშია. ამასთან, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა არ შეესაბამება რეალურ მდგომარეობას, ვინაიდან ექსპერტი შეცდომაში ჰყავს შეყვანილი დამკვეთს, ანუ მოსარჩელეს და მოპასუხეთა მფლობელობაში არსებულ ფართზე აქვს მითითებული, რომ აღნიშნული ფარი არის მის მფლობელობაში, რაც არასწორია, ვინაიდან მითითებული სადავო საცხოვრებელი ფართი აშენებულია მოპასუხის, ი-----ის მიერ და მისი საკუთრებას წარმოადგენს (იხ. შესაგებელი და 13.02.2018წ. სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ გამოვლენილა

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2016 წლის 07 დეკემბრიდან ქ. გორში, ბათუმის ქ. №16-16ა-ში, მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი №66.45.24.055, თანასაკუთრების უფლებით, რეგისტრირებულია გ-----ის, ი-----ისა და ჯ-----ის სახელზე, საიდანაც საცხოვრებელი ფართიდან 81.10 კვ.მ ფართიდან ბათუმის

ქ. №16-ში არსებული 36.08 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი წარმოადგენს ჯ-----
-----ის საკუთრებას, ხოლო ბათუმის ქ. № 16ა-ში მდებარე 45.00 კვ.მ. ფართის
მესაკუთრეები არიან ი-----ი და გ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 30 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.2. მხარეთა მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართები ერთმანეთისგან
იზოლირებულია, ხოლო ეზო - შენობა ნაგებობისგან თავისუფალი მიწის
ნაკვეთი - გამიჯნულია ღობით, ე. წ. მავთულბადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).
- 22.01.2017წ. №000344217 ექსპერტიზის დასკვნა;
- ექსპერტიზის დასკვნაზე დართული ფოტოსურათი №3;
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი

ადგილზე დათვალიერებისას, რომელსაც ესწრებოდნენ მოსარჩელე ჯ-----
-----ი, მისი ადვოკატი კ-----ე, მოპასუხე ი-----ი და
ადვოკატი ი-----ე და ასევე დამსწრე ნ-----ი (რომელიც მოწმედ
დაიკითხა სასამართლო სხდომაზე და რომელიც ცხოვრობს სადავო ფართში)
დათვალიერდა ქ. გორში, ბათუმის ქ. №16-16ა-ში მდებარე საცხოვრებელი
სახლი. აღნიშნულ სახლს გზის მხრიდან აქვს ორი შესასვლელი ჭიშკარი,
ორივეს მინიჭებული აქვს ცალკე ქუჩის ნომერი - №16 და 16ა. ჯ-----
ის სახლში შესვლისას, როგორც პირველ სართულზე, ისე მეორე სართულზე
გამოვლინდა, რომ სახლის ნაწილი არის ძველი აშენებული და გაყოფილია ორ
ნაწილად, ამ ორ ნაწილს აქვს ერთმანეთთან დამაკავშირებელი ხის კარები,
რომლებიც დაკეტილი და გაუქმებულია ი-----ის მხრიდან, ვინიდან
ყველა ხის კარი არის ჩარაზული. პირველ სართულზე არის შესასვლელი,
საკუჭნაო და სველი წერტილები, მეორე სართულზე ორი ოთახი.
დათვალიერდა ასევე ეზო, რომელიც გაყოფილია ორ ნაწილად მავთულის
ღობით, რომელიც გავლებულია შენობა-ნაგებობის გამყოფი მიჯნიდან
ბოლომდე. აღნიშნული ღობე შენობის მიმდებარედ გახსნილია და მოპასუხის
განმარტებით გახსნილია იმისათვის, რომ ნ-----ი შევიდეს იმ
მიშენებულ ფართში, სადაც იგი ამჟამად ცხოვრობს და რომელზეც დავობს ჯ-----
-----ი. დათვალიერებისას ასევე გამოვლინდა, რომ ჯ-----ის
სახელზე რიცხულ ფართზე ნაწარმოებია მიშენება, რომელსაც მოპასუხეების

კუთვნილ ფართთან რაიმე სახის კავშირი არ გააჩნია.

3.2.3. ქ. გორში, ქუჩა ბათუმი №16-16ა, ს/კ №66.45.24.055 და უძრავი ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება და გამიჯვნა ორ დამოუკიდებელ ქონებად ფუნქციური მდგომარეობის მოშლისა და ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 22.01.2017წ. №000344217 ექსპერტიზის დასკვნა;
- მოწმე ნ-----ის ჩვენება;

მოსარჩელის მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ექსპერტის მიერ დათვალიერდა და აიზომა ქ. გორში, ბათუმის ქ. №16-16ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და შენობა ნაგებობები, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული შენობა-ნაგებობა №1-ის საერთო ფართი შეადგენს 392.01 კვ.მ-ს, შენობა-ნაგებობა №2-ის ფართია 1.19 კვ.მ (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა, დანართი №2 და №3).

ექსპერტიზაზე წარდგენილი იყო 2015 წლის 30 ოქტომბრის №66.45.24.055 საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომელიც იყო კორექტირებული 2016 წლის 30 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომლის თანახმადაც, ქ. გორში ბათუმის ქუჩა №16ა-ს მესაკუთრეებს ნაცვლად მ-----ის, გ-----ისა და გ-----ისა, წარმოადგენენ ი-----ი და გ-----ე.

ქ. გორში, ბათუმი ქ.№16-16ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების გამიჯვნა, მ-----ს, გ-----ს, გ-----სა და ჯ-----ს შორის ფაქტიურად დაკავებული ფართების შესაბამისად, ტექნიკურად შესაძლებელია ისე, როგორც ეს ექსპერტიზის დასკვნის დანართ №1, №2 და №3-ზეა ნაჩვენები.

აღნიშნული გამიჯვნის შემთხვევაში, ჯ-----ს შესაძლოა გემოეყოს, განაშენიანებისგან თავისუფალი 181 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან მის მიერ ფაქტიურად დაკავებული 70 კვ.მ ფართი (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა, დანართი №1 ლურჯი ფერით დაფერილი), ხოლო მ-----ს, გ-----სა და გ-----ს ერთად, შესაძლოა გამოეყოს, განაშენიანებისგან თავისუფალი 181 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან მათ მიერ ფაქტიურად დაკავებული 111 კვ.მ. ფართი (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა, დანართი №1 მწვანე ფერით დაფერილი).

შენობა-ნაგებობა №1-დან, ჯ-----ს შესაძლებელია გამოეყოს მის მიერ ფაქტიურად დაკავებული 182.58 კვ.მ ფართი (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა, დანართი №2 და №3 ლურჯი ფერით დაშტრიხული), ხოლო მ-----ს, გ-----სა და გ-----ს შესაძლოა გამოეყოს მათ მიერ ფაქტიურად

დაკავებული შენობა ნაგებობა №1-დან 209.43 კვ.მ ფართი და შენობა-ნაგებობა №2 ფართით 1.19 კვ.მ. (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა, დანართი №2 და №3 მწვანე ფერით დაშტრიხული).

მოწმის სახით დაკითხული ნ-----ის განმარტებით, იგი ცხოვრობს გორში, ბათუმის ქ. №16-ში მეზობლების, ი-----ის და გ-----ის კუთვნილ სახლში. რაც შეეხება ჯ-----ს, მას იცნობს მას შემდეგ, რაც ფული დასჭირდა და დედამისთა, ნ-----თან ერთად, მისგან 2012 წელს ისესხა 10 000 აშშ დოლარი, სანაცვლოდ კი ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმეს 36.08 კვ.მ ფართის საცხოვრებელ სახლზე. მას შემდეგ, რაც სესხის თანხა ვერ გადაიხადეს იგი გამოასახლეს ამ საცხოვრებელი სახლიდან და მას შემდეგ მეზობელმა ი-----მა შეასახლა თავის ორ ოთახში, რომელიც არასოდეს ყოფილა ნ-----ის საკუთრება, არც მოსარჩელისთვის მიუყიდია და არც ჯ-----ს უსარგებლია ამ ორი ოთახით.

რაც შეეხება ჯ-----ის სახელზე რიცხულ საცხოვრებელ ფართს, მანამ სანამ გამოასახლებდნენ ამ საცხოვრებელი ფართიდან, იგი მეზობელთან იზოლირებულად ცხოვრობდა, სველი წერტილები თავისი ჰქონდა, შესასვლელი ჰქონდათ საერთო. დღეის მდგომარეობით, ჯ-----სა და ი-----ს ცალ-ცალკე შესასვლელი აქვთ და თვითონ, თუ გამოსახლებამდე შედიოდა ჯ-----ის ჭიშკრიდან, ამჟამად იმისათვის, რომ შევიდეს მიშენებულ ორ ოთახში, შედის ი-----ის ჭიშკრიდან, გადის ეზოში, შემდეგ გადადის ღობეზე, რომელიც ჩახსნეს მას შემდეგ რაც, ჯ-----მა აუკრძალა მისი ჭიშკრისა და საცხოვრებელი სახლის გამოყენება. მოწმის განმარტებით, მას არც დენი აქვს და არც წყალი, ვინაიდან ჯ-----მა დენიც ჩაჭრა და წყალიც გადაკეტა და დენსაც და წყალსაც მეზობელი ი-----ი აძლევს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მხარეთა შორის საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს და მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი გაიმდიჯნოს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 22.01.2017წ. №000344217 დასკვნის დანართი №1, №2 და №3-ის მიხედვით.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე, 150-ე, 171-ე, 316-ე, 317-ე, 953-ე, 961-

ე, 963-ე მუხლები;
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლით გარანტირებულია პირის მიერ თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ იგი მის კუთვნილ უძრავ ქონებას სათანადოდ ვერ იყენებს, ვინაიდან იგი სხვა ორ პირთან ერთად უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს წარმოადგენს, ანუ საზიარო უფლება აქვს სხვებთან ერთად, მისი კუთვნილი უძრავი ქონება არ არის იზოლირებული სხვისი ქონებიდან და მოპასუხეები ხელს უშლიან დაირეგისტრიროს კუთვნილი ქონება საჯარო რეესტრში.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთარი ინტერესები ნებისმიერი ხელყოფისაგან. მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

განსახილველ შემთხვევაში დასადგენია რა სახის ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობდა მხარეთა შორის, უფლებამოსილია თუ არა კრედიტორი მოსთხოვოს მოვალეს ვალდებულების შესრულება და ეკისრება თუ არა მოვალეს რაიმე სახის ვალდებულების შესრულება კრედიტორის წინაშე.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლი განსაზღვრავს ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან.

მოცემულ შემთხვევაში ვალდებულების არსებობის საფუძველია მხარეთა შორის არსებული საერთო, საზიარო უფლებები.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის (საზიარო უფლებები) წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 961-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

6.5. 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. ეს მუხლი ქონების გაყოფის ორ პირობას ადგენს: 1. ნივთი უნდა დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად, 2. ნივთი უნდა გაიყოს ღირებულების შემცირების გარეშე. საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს მათი ცალკეული ნაწილების დანიშნულება და მნიშვნელობა საყოფაცხოვრებო თვალსაზრისით, მხარეთა ინტერესები მისი თითოეული ნაწილის მიმართ, საცხოვრებელი სახლის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა და მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, მისი განლაგება მისასვლელ გზასთან. არ უნდა ჩაითვალოს, რომ არ შეიძლება უძრავი ქონების გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, თუ შესაძლებელია თანაბრად იქნეს გათვალისწინებული მხარეთა საყოფაცხოვრებო ინტერესები.

რაც შეეხება ნივთის ღირებულებას, აქ იგულისხმება მისი საყოფაცხოვრებო დანიშნულება. სახლი და ეზო უნდა იყოფოდეს ისე, რომ გაყოფის შედეგად წარმოქმნილმა ქონებებმა საყოფაცხოვრებო დანიშნულება არ დაკარგონ. ერთგვაროვნებასთან ერთად გაყოფამ საზიარო საგანს არ უნდა დაუკარგოს ის ღირებულება, იგულისხმება სამომხმარებლო ღირებულება, რაც მას გაყოფამდე გააჩნდა.

განსახილველ შემთხვევაში საზიარო უფლების საგანია საერთო საკუთრებაში, ერთი საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და მასზე

განთავსებული შენობა-ნაგებობა. შესაბამისად დასადგენია შესაძლებელია თუ არა ამ საზიარო ქონების ერთგვაროვან ნაწილებად გამიჯვნა.

საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ქალაქ გორში ბათუმის ქ. №16-16ა-ში (ს/კ: №66.45.24.055) მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების გამიჯვნა, მ-----ს, გ-----ს, გ-----სა (ამჟამად ი-----სა და გ-----ეს) და ჯ-----ს შორის, ფაქტიურად დაკავებული ფართების შესაბამისად, ტექნიკურად შესაძლებელია ისე, როგორც დანართ №1-ზე, №2-ზე და №3-ზეა ნაჩვენები.

ამავე ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, ჯ-----ს შესაძლოა გამოეყოს, განაშენიანებისაგან თავისუფალი 181 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან მის მიერ ფაქტიურად დაკავებული 70 კვ.მ (ექსპერტიზის დასკვნის დანართი №1 ლურჯი ფერით დაფერილი), ხოლო მ-----ს, გ-----ს, გ-----ს (ამჟამად ი-----სა და გ-----ეს) ერთად შესაძლოა გამოეყოს, განაშენიანებისაგან თავისუფალი 181 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან, მათ მიერ ფაქტიურად დაკავებული 111 კვ.მ ფართი (ექსპერტიზის დასკვნის №1 მწვანე ფერით დაფერილი).

შენობა-ნაგებობა №1-დან ჯ-----ს შესაძლებელია გამოეყოს, მის მიერ ფაქტიურად დაკავებული 182.58 კვ.მ ფართი (დანართი №2, №3 ლურჯი ფერით დაშტრიხული). ხოლო მ-----ს, გ-----ს და გ-----ს (ამჟამად ი-----სა და გ-----ეს) ერთად შესაძლოა გამოეყოს, მათ მიერ ფაქტიურად დაკავებული შენობა-ნაგებობა №1-დან 209.43 კვ.მ ფართი და შენობა-ნაგებობა №2 ფართით 1,19 კვ.მ (იხ. 2 და 3 მწვანე ფერით დაშტრიხული).

ექსპერტიზის წინაშე დასმულ კითხვაზე პასუხის გაცემის მიზნით, ექსპერტმა ადგილზე შეისწავლა ექსპერტიზის წინაშე წარდგენილი დოკუმენტაცია, დაათვალიერა და აიზომა მითითებული მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, რის შემდეგაც დადგინდა, რომ შენობა-ნაგებობა №1-ის საერთო ფართი შეადგენს 392.01 კვ.მ-ს, შენობა-ნაგებობა №2-ის ფართია 1.19 კვ.მ., საჯარო რეესტრის მონაცემებით კი არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართი შეადგენს 430 კვ.მ-ს, თანამესაკუთრებს წარმოადგენენ: მ-----ი, გ-----ი და გ-----ი, რომლებიც საერთო ფართიდან ფლობენ 45 კვ.მ ფართს, მისამართი - ბათუმის ქ. №16ა და ჯ-----ი, რომელიც საცხოვრებელი ფართიდან ფლობს 36.08 კვ.მ-ს, მისამართი - ბათუმის ქ. №16.

ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, შეიძლება უძრავი ქონების გაყოფა ნატურით და ექსპერტი არ მიუთითებს გაყოფის შემთხვევაში ნივთის ღირებულების შემცირებაზე. შესაბამისად, წარმოდგენილი ექსპერტიზის

დასკვნის მიხედვით უძრავი ქონების გამიჯვნის შემთხვევაში მხარეთა ინტერესების შელახვას ადგილი არ ექნება.

ექსპერტიზის დასკვნასთან დაკავშირებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ცალკე გამოყოფს საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას, რომელთა დადასტურება (დამტკიცება) შეიძლება მხოლოდ გარკვეული სახის მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში ასეთ მტკიცებულებას წარმოადგენს სპეციალისტების, ექსპერტის დასკვნები. საქმეში არსებობს ექსპერტის დასკვნა, რომლის შესაბამისად, ქონების ნატურით გაყოფა კონკრეტულ შემთხვევაში შესაძლებელია და საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოპასუხე მხარის მიერ არ არის წარმოდგენილი.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა სადავო გახადა არა ექსპერტიზის დასკვნა, არამედ ის გარემოება, რომ ჯ-----
ის კუთვნილ საცხოვრებელ ფართზე მიშენებული ფართი ეკუთვნის არა ჯ-----
-----ს, არამედ აღნიშნული მიშენებული ნაწილი უნდა მოექცეს ი-----
-----ისა და გიორგი ქაფანიძის საკუთრებაში იმ გარემოების
გათვალისწინებით, რომ უძრავ ქონებას სამი მესაკუთრე ჰყავს და მიშენებული
ფართი უნდა განაწილდეს მესამე თანამესაკუთრეზე და არ ჯ-----
ზე.

6.6. აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი

მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა ექსპერტიზის დასკვნა, ხოლო მოპასუხეს მოწმის ჩვენების გარდა სხვა მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულების, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით სადავო უძრავი ქონების, როგორც მიწის ნაკვეთის, ასევე მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებად რეგისტრირებულები არიან ჯ-----ი, ი-----ი და გ-----ე. ამავე საჯარო რეესტრის მონაცემებით ჯ-----ის სახელზე საერთო საცხოვრებელი ფართიდან რეგისტრირებულია 36.08 კვ.მ ფართი და მისამართად დაფიქსირებულია ბათუმის ქ. №16, ხოლო უძრავი ქონების მეორე ნაწილი, კერძოდ საერთო საცხოვრებელი ფართიდან 45.00 კვ.მ ფართი, მისამართით ბათუმის ქ.№16ა, რეგისტრირებულია იორდანე თნიკაშვილისა და გ-----ის სახელზე, ანუ ი-----ი და გ-----ე ერთად ფლობენ უძრავი ქონების მეორე ნაწილს - 45 კვ.მ ფართს - ე.ი. ისინი თანამესაკუთრეები არიან მთლიანი უძრავი ქონებიდან მხოლოდ ამ ნაწილზე და მათ ერთი მისამართი აქვთ, შესაბამისად, მოპასუხეთა წარმომადგენლის განმარტება იმის შესახებ, რომ საცხოვრებელი სახლის მიწების ის ნაწილი, რომელიც მიშენებულია ჯ-----ის საკუთრებაზე, დანარჩენი მესაკუთრეების საკუთრებაში გამოყოფის შესახებ უსაფუძვლოა. აღნიშნულ პოზიციას ამყარებს ასევე ის გარემოება, რომ მართალია უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულია ერთი საკადასტრო კოდით, მაგრამ ამავე საჯარო რეესტრის მიხედვით ორივე საცხოვრებელ ფართს ინდივიდუალური მისამართი გააჩნიათ, ასევე, თავად მხარეთა მითითებით, როგორც კომუნალური გადასახადების გადამხდელები, ცალ-ცალკე აბონენტებად არიან დარეგისტრირებული და ამასთანავე ჯ-----ის კუთვნილ ფართზე მიშენებულ ფართში საკომუნიკაციო საშუალებები შეყვანილია ჯ-----ის საკუთრებიდან და ეს სადავო მიშენებული ფართი აშენებულია მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, რომელშიც ჯ-----ის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი ფართია და ეს საცხოვრებელი ფართი მიწის ნაკვეთთან ერთად დანაჩენი ორი თანამესაკუთრის კუთვნილი ფართიდან თავიდანვე გამიჯნულია ლობით.

6.7. აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის მიხედვით მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება. ამავე კოდექსის 150-ე მუხლის მიხედვით ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ

შემთხვევებში და შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება, ხოლო 171-ე მუხლის თანახმად, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების საკითხი ვერ განიხილება მიწის ნაკვეთისაგან განცალკევებით.

მოსარჩელის მოთხოვნის საპირისპიროდ, მოპასუხე მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით დაიკითხა ნ-----ი, ასევე დაიკითხა ექსპერტიზის ჩამტარებული ექსპერტი აკაკი ყაულაშვილი და ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება.

სასამართლოს სხდომაზე მოწმე ნ-----ის ჩვენებით დადასტურდა ის გარემოება, რომ ის ორი ოთახი, რომელიც არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და რომლის კუთვნილებაზეც დავობენ მხარეები, მიშენებულია ჯ-----ის საკუთრებაში არსებულ სახლზე, დენი და წყალი შეყვანილია ჯ-----ის მრიცხველიდან და საკომუნიკაციო საშუალებები საერთო აქვთ, ამ ორ ოთახს ჯ-----ის სახლისგან ცალკე იზოლირებული შესასვლელი არ გააჩნია და სახლის ამ ნაწილში მოსახვედრად აუცილებელია ჯ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის ჭიშკრის და პირველი სართულის გამოყენება და მეზობლის საცხოვრებელი ფართიდან ამ ნაწილში მოხვედრა შეუძლებელია ეზოს გამყოფი ღობის გავლის გარეშე, რის ნათელი მაგალითია გახსნილი ღობე, რომლითაც ფაქტობრივად ორ ნაწილადაა გამიჯნული უძრავი ქონება, როგორც მიწის ნაკვეთი, ისე მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა.

ექსპერტმა აკაკი ყაულაშვილი დაეთანხმა მის მიერ გაცემულ ექსპერტიზის დასკვნას და მიუთითა, რომ ექსპერტიზის ჩატარებისას მართალია დაეყრდნო მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს, მაგრამ ფაქტია, რომ ნახაზი შედგა რეალური გარემოებების შეფასების საფუძველზე, კერძოდ ნათლად ჩანდა უძრავი ქონების გამიჯვნის კვალი და ის გარემოება, რომ ამ უძრავი ქონების ორი ნაწილის იზოლირების მიზნით ჩასატარებელია მინიმალური სამუშაო, ამოსაშენებელია მხოლოდ კიბის უჯრედზე დარჩენილი ღიობი, რომელსაც ისედაც არ გააჩნია რაიმე სახის მაკავშირებელი ფუნქცია.

რაც შეეხება ადგილზე დათვალიერებას, ადგილზე დათვალიერებისას დადასტურდა ის გარემოებები, რომ უძრავი ქონება - შენობა ნაგებობა, საჯარო რეესტრში ფიქსირებული მონაცემებითაც, წლებია იზოლირებულია ერთმანეთისგან და აქვთ ცალ-ცალკე შესასვლელი, ცალკე საკომუნიკაციო საშუალებები და მათი ერთმანეთთან დამაკავშირებელი არის მხოლოდ რამდენიმე ხის კარი, რომელიც წლებია დაკეტილია და გაუქმებულია თავად ი-----ის მიერ. რაც შეეხება ჯ-----ის სახელზე რიცხულ

საცხოვრებელ ფართზე მიშენებას, აღნიშნული შენობა აშენებულია მიწის ნაკვეთზე, რომლის თანამესაკუთრეა ჯ-----ი, ამ მიშენებასა და ი-----ის საცხოვრებელ ფართს შორის არ არსებობს კავშირი, ეს ორი ფართი მიწის ნაკვეთის ნაწილთან ერთად გამიჯნულია ღობით, რომელიც მას შემდეგ ჩახსნეს პატარა მონაკვეთზე, რაც ჯ-----მა ნ-----ი გამოასახლა თავისი საცხოვრებელი ფართიდან (ორი ოთახიდან).

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების გამიჯვნა შესაძლებელია. მოპასუხე მხარეს უძრავი ქონების გამიჯვნის შეუძლებლობის შესახებ რაიმე სახის მტკიცებულება, გარდა ზეპირი განმარტებისა, რომ სადავო საცხოვრებელი ფართი ი-----ის აშენებულია და მოწმე ნ-----ის ჩვენებისა, რომელიც მოსარჩელის მიერ მითითებულ პოზიციას უფრო ამყარებს, არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოადგინა იმ სტანდარტის მტკიცებულება, რომელიც მოსარჩელის განმარტებებს და წარმოდგენილ მტკიცებულებას უარყოფდა ან გააქარწყლებდა, მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნისა და მოპასუხის შუამდგომლობით გამოკვლეული მტკიცებულებებით კი დადგინდა, რომ ნივთი იყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, სასამართლოს მიერ გათვალისწინებული იქნა ამ ნაწილების დანიშნულება და მნიშვნელობა საყოფაცხოვრებო თვალსაზრისით, ასევე საცხოვრებელი სახლის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა და მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, მათი განლაგება გზასთან.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მიერ მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებებს, სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნულ მტკიცებულებებს საქმისათვის მნიშვნელობა არ აქვთ, აღნიშნული ხელშეკრულებები გავლენას ვერ მოახდენენ სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად, სასამართლო ამ მტკიცებულებებს არ შეაფასებს.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის თანახმად, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან

სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

განსახლველ შემთხვევაში სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, შესაბამისად, 120 ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

რაც შეეხება მხარის მიერ გაღებულ ხარჯებს, ამ კუთხით მოსარჩელე მხარეს მოთხოვნა არ დაუყენებია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ჯ-----ის სარჩელი მოპასუხეების: ი-----ისა და გ-----ის მიმართ, დაკმაყოფილდეს;
2. საერთო საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. გორი, ბათუმის ქ. №16-16ა, ს/კ: №66.45.24.055 გაიყოს 2017 წლის 22 იანვრის №000344217 ექსპერტიზის დასკვნისა და მასზე დართული დანართი №1-ის მიხედვით;
3. საერთო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა მდებარე ქ. გორი, ბათუმის ქ. №16-16ა, ს/კ: 66.45.24.055 გაიყოს 2017 წლის 22 იანვრის №0003442017 ექსპერტიზის დასკვნისა და მასზე დართული დანართი №1 და №3-ის მიხედვით;
4. ექსპერტიზის დასკვნა გადაწყვეტილების განუყოფელი ნაწილია;
5. მოპასუხეებს: ი-----ს და გ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ 120 ლარის გადახდა;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო

სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;

7. 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია კუთხაშვილი

