



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

29 მარტი, 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი მირანდა ბარბაქაძე**

მოსარჩელე (თავდაპირველი სარჩელით)-ნ--- ჯ-----

წარმომადგენელი - ო-----ი კ-----ე

მოპასუხე- ნ----- ც-----ე

წარმომადგენელი- ლ--- ც-----ე

**დავის საგანი (სარჩელით): საზიარო უფლების გაუქმება ქონების
ნატურით გაყოფით**

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით)- ნ----- ც-----ე

წარმომადგენელი - ლ--- ც-----ე

მოპასუხე- ნ--- ჯ-----

წარმომადგენელი- ო-----ი კ-----ე

**დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით): საზიარო უფლების გაუქმება,
ქონების რეალიზაცია**

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა (თავდაპირველი სარჩელით)

ქ.ქუთაისში, ვ-----ის ქ.#1--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის
კუთვნილების საზიარო უფლების გაუქმება და ნატურით გაყოფა საექსპერტო
დასკვნის მიხედვით.

საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე განხილვისას მოსარჩელე ნ--- ჯ-----ს
წარმომადგენელმა **სსკ-ის 83¹ მუხლის შესაბამისად იშუამდგომლა**

სარჩელის გახმოვის თაობაზე, რომელიც დაკმაყოფილდა და თავდაპირველი სარჩელი 2018 წლის 21 თებერვლის სასამართლო განჩინების საფუძველზე **დარჩა განუხილველად.**

2. სასარჩელო მოთხოვნა (შეგებებული სარჩელით):

საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის, უძრავი ქონების მდებარე ქ.ქუთაისი, ვ-----ის ქ.#1--ში, ს/კ 0-----, გაყიდვითა და ამონაგები თანხის განაწილებით. რეალიზაციიდან მიღებული თანხა გადანაწილდეს მესაკუთრეებს შორის არსებული წილის შესაბამისად (1/2-1/2).

მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითებით, ისინი წარმოადგენენ სადავო ქონების თანამესაკუთრეებს. მოპასუხის მიერ არაერთხელ ჰქონდა ადგილი 1/2 წილზე არსებული ქონებით სარგებლობის ხელშეშლას, ფსიქოლოგიურ ზეწოლას და ქონების დაზიანებას. მხარეებს შორის მუდმივად არის კონფლიქტი. ვინაიდან ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქონების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, ამიტომ უნდა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება ქონების რეალიზაციის გზით, ხოლო ამონაგები თანხა მხარეებს შორის განაწილდება თანაბრად.

3. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ნ--- ჯ-----მ წარმოდგენილი შესაგებლით შეგებებული სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მათ მიერ სარჩელზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით, ტექნიკურად შესაძლებელია არსებული შენობა-ნაგებობების, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები გაიყოს ფაქტიური ფლობის მიხედვით, ხოლო ეზოს განაშენიანებისაგან თავისუფალი ტერიტორიის გაყოფა ტექნიკური თვალსაზრისით შეუძლებელია.

სასამართლო სხდომაზე ნ--- ჯ----- და მისი წარმომადგენელი არ დაეთანხმნენ საზიარო უფლების გაუქმებას მისი რეალიზაციის გზით და ითხოვეს, სარჩელს უარი ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ-----ის ქ. N1-, საკადასტრო კოდი N 0----- - ირიცხება ნ--- ჯ-----სა და ნ----- ც-----ის თანასაკუთრებაში, მათზე რეგისტრირებულია 1/2 -1/2 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ 23)

3.1.2. აღნიშნული უძრავი ქონების როგორც პირველ, ისე მეორე სართულზე არის მხარეთა კუთვნილი წილი. ნ----- ც-----ე ფაქტობრივად გამიჯნული არის ნ--- ჯ-----სგან, აქვს დამოუკიდებელი შესასვლელი სახლში, ამასთან საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულნი არიან როგორც ერთი ქონების თანამესაკუთრეები წილობრივი მონაწილეობით. მიწის გაყოფა კი ვერ ხერხდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს/ფ 23)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ.ქუთაისში, ვ-----ის ქ. #1--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა იზოლირებულად, მესაკუთრეთა იდეალური წილების შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დაცვით ისე, რომ არ მოხდეს ნივთის საბაზრო ღირებულების და დანიშნულების შემცირება, შეუძლებელია.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების განლაგების გათვალისწინებით, ტექნიკურად შეუძლებელია საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნა მისი სამეურნეო ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეებს ნ--- --- ც-----ესა და ნ--- ჯ-----ს შორის.

(იხ. ექსპერტიზის დასკვნა, ს/ფ 16-21).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის მასალები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე მხარის გაკეთებულ განმარტებას ქონების ნატურით გამიჯვნის შესაძლებლობის თაობაზე, ვინაიდან მას არ წარმოუდგენია სასამართლოსათვის სარწმუნო და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რომლითაც **საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობას, ნატურით გაყოფის გზით, დაადასტურებდა.**

ამდენად, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება, რომელსაც არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, ვერ ჩაითვლება საკმარის მტკიცებულებად მისი გაზიარებისათვის, ვინაიდან მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელის) განმარტების დასტურად წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე დადგენილ გარემოებათა გათვალისწინებით, სარჩელი საფუძვლიანია და **უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე, 173-ე, 961-ე, 963- 964-ე, 954-955-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, საზიარო უფლება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება, რაც იმას ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. საზიარო უფლება არსებობს მაშინ, როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის ერთი ობიექტი.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ნივთი ერთობლივად ეკუთვნით მოდავე მხარეებს. ისინი არიან სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრები.

უძრავი ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქუთაისი, ვ-----ის ქ.#1-, ს/კ #0----- წარმოადგენს ნ----- ც-----ისა და ნ--- ჯ-----ს თანასაკუთრებას. $\frac{1}{2}$ წილი ეკუთვნის ნ----- ც-----ეს, ხოლო $\frac{1}{2}$ წილი ნ--- ჯ-----ს, ამგვარად, მათი წილობრივი მონაწილეობა საზიარო ქონებაში განსაზღვრულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

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 მონაწილეებს შორის ხდება კენჭისყრით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მოითხოვს, ვინაიდან საზიარო უფლების ორ თანაბარ ნაწილად გამიჯვნა, მისი ღირებულების და დანიშნულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია, ამიტომ საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხის განაწილებით.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის და მისი წარმომადგენლის განმარტებას, რომ მოსარჩელე მათგან გამიჯნულია. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ არსებულ უძრავ ქონებაზე არიან რეგისტრირებული მხარეები. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ.ქუთაისში, ვ-----ის ქუჩა N1--ში მდებარე ქონება (მიწის

ნაკვეთი), მასზე მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლით, წარმოადგენს ერთ მთლიან, ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ რეგისტრირებულ ნივთს. სამოქალაქო კანონმდებლობით განსაზღვრულია, რომ ერთ ნივთზე, რომელიც რამდენიმე პირის თანასაკუთრებას წარმოადგენს, შესაძლებელია საზიარო უფლების ნატურით გამიჯვნით გაუქმება. ხოლო თუ ნატურით გაუქმება შეუძლებელია, კანონმდებლობით დადგენილია უფლების გაუქმება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

დადგენილია, რომ სადაო უძრავი ქონების ერთმანეთისაგან იდეალური წილით გამოცალკევება და ცალკე საკუთრების უფლების ობიექტად გამოყენება შეუძლებელია, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ან/და მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი. ამიტომ საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა მხარეთა შორის უნდა განაწილდეს მათი წილების შესაბამისად. თითოეულ მხარეს როგორც მოსარჩელეს, ისე მოპასუხეს უნდა გადაეცეს მათი წილის შესაბამისი ამონაგები თანხები.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სრულად მოსარჩელის სასარგებლოდ.

8. საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ----- ც-----ის (წარმომადგენელი ლ--- ც-----ე) სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს:

1.1. გაუქმდეს ნ----- ც-----ის და ნ--- ჯ-----ს საზიარო უფლება, უძრავი ქონების მდებარე: ქ. ქუთაისი, ვ-----ის ქ. #1--ში, ს/კ 0----- - იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხა ნ----- ც-----ეს და ნ--- ჯ-----ს შორის განაწილდეს საზიარო საგანზე მათი კუთვნილი წილების შესაბამისად. ნ----- ც-----ეს გადაეცეს ამონაგები თანხის - 1/2 ნაწილი, ნ--- ჯ-----ს გადაეცეს ამონაგები თანხის 1/2 ნაწილი;

2. მოპასუხე ნ--- ჯ-----ს მოსარჩელე ნ----- ც-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - 120 ლარის ანაზღაურება;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

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

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე