



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 აგვისტო, 2018 წელი
ახალქალაქი

ქ.

**ახალქალაქის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე არარატ ესოიან
სხდომის მდივანი აიდა ჩერნეცკაია**

მოსარჩელე – ვ----- ა-----ნ (3/ნ 0-----);

წარმომადგენელი - ა-----ნ, ნ-----ძე, ს-----ნ;

მოპასუხე – ი----- ა-----ნ (3/ნ 0-----);

წარმომადგენელი - ინგა გვარამაძე;

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება, ქონების გამიჯვნა;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გაუქმდეს საზიარო უფლება ვ----- ა-----ნისა და ი-----ნის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში (საკადასტრო კოდი 63.18.05.0--) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 396 კვ.მ.) და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე და მოხდეს ამ ქონების გამიჯვნა ნატურით გაყოფის გზით, და მოსარჩელის რეალური წილის გამიჯვნა მოხდეს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნის N3, N4 და N5 დანართების მიხედვით.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ვ----- ა-----ნი ი-----ნთან ერთად წარმოადგენს ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში მდებარე 63.18.05.0-- საკადასტრო კოდის მქონე, 369.00 კვმ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების თანამესაკუთრეს. აღნიშნულ უძრავ

ნივთებში ვ----- ა-----ნის წილი შეადგენს 1/2, ი----- ა-----ნის წილიც ასევე შეადგენს 1/2-ს.

ვ----- ა-----ნს სურს თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებზე მისი და ი----- ა-----ნის საზიარო უფლების გაუქმება და თავისი 1/2 წილის გამიჯვნა ი----- ა-----ნის საკუთრებაში არსებული ზემოთ მითითებული უძრავი ნივთების 1/2 წილისაგან.

ვართან ა-----ნმა ი----- ა-----ნთან მოლაპარაკებით ვერ შეძლო შეთანხმება საზიარო უფლების გაუქმებისა და მისი წილი ქონების გამიჯვნის თაობაზე, რის გამოც ის იძულებული გახდა თავისი უფლების დასაცავად მოემართა სასამართლოსათვის.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ი----- ა-----ნმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის თანახმად თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი, ხოლო წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით და მასზე თანდართული ნახაზით აღნიშნული სრულადაც არ დასტურდება.

კერძოდ, მოპასუხე საზიარო უფლების გაუქმების და ქონების განაწილების წინააღმდეგი არ არის, მხოლოდ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას არ ეთანხმება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში (საკადასტრო კოდი 63.18.05.0--), როგორც საზიარო საგანი, ეკუთვნით მოსარჩელე ვ----- ა-----ნს და მოპასუხე ი----- ა-----ნს.

აღნიშნულ უძრავ ქონების 1/2 წილი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ვ----- ა-----ნის, ხოლო 1/2 წილი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ი----- ა-----ნს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ 14).
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.1.2 მხარეები ეთანხმებიან ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნაში ასახული დანართებს N1 და N2, დღევანდელი მდგომარეობით ფაქტობრივად არსებული სიტუაციაა (სარგებლობის საზღვრები), აღნიშნული მდგომარეობა 15 წელზე მეტი ხანია რაც არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ.37-49);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნით, ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში (საკადასტრო კოდი 63.18.05.0--) 1/2 წილის მესაკუთრეს ვ----- ა-----ნს მთლიანი შიდა ფართობიდან 263,76 (267,45) კვ.მ-დან უკავია 144,32 კვ.მ, რაც 12,44 კვ.მ-ით მეტია მისი კუთვნილ 263,76 კვ.მ : 2 = 131,88 კვ.მ წილზე. ი----- ვ-----იანს მთლიანი შიდა ფართობიდან 263,76 კვ.მ-დან უკავია 119,44 კვ.მ, რაც 12,44 კვ.მ - ით ნაკლებია მის კუთვნილ 263,76 კვ.მ : 2 = 131,88 კვ.მ წილზე.

ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N63.18.05.0-- (მომზადების თარიღი: 05.06.2017 წ.) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე - საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე საზიარო უფლებების გაუქმება, ნატურით გაყოფის გზით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული წილების შესაბამისად, მცირედი გადაკვეთებით, მნიშვნელოვანი ცვლილების გარეშე, შესაძლებელია იმგვარად, რა გვარადაც ეს დატანილია დასკვნის დანართ N3-ზე (ს.ფ. 46), დანართ N4-ზე (ს.ფ. 47) და დანართ N5-ზე (ს.ფ. 48). ამასთან:

1/2 წილის მესაკუთრეს ვ----- ა-----ნს შენობა-ნაგებობების მთლიანი შიდა საერთო ფართობიდან 263,76 (267,45) კვ.მ-დან შეიძლება გამოეყოს 133,28 კვ.მ, რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამის ფართობზე - 263,76 კვ.მ*1/2 = 131,88 კვ.მ-ზე 1,4 კვ.მ-ით მეტია.

1/2 წილის მესაკუთრეს ვ----- ა-----ნს შენობა-ნაგებობების დამხმარე სათავსოების საერთო ფართობიდან 63,31 კვ.მ-იდან (30,34 კვ.მ + 20,18 კვ.მ + 12,79 კვ.მ = 63,31 კვ.მ.) შესაძლოა გამოეყოს 30,34 კვ.მ ფართობი, რაც მის კუთვნილ წილზე 31,66 კვ.მ-ზე (63,31 კვ.მ : 2 = 31,66 კვ.მ.) 1,3 კვ.მ-ით ნაკლებია.

1/2 წილის მესაკუთრეს ვ----- ა-----ნს განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართობიდან 160,47 კვ.მ - იდან (81,37 კვ.მ. + 79,10 კვ.მ = 160,47 კვ.მ.) შესაძლოა გამოეყოს 81,37 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც 1,135 კვ.მ-ით მეტია მის კუთვნილ წილზე 80,235 კვ.მ-ზე (160,47 კვ.მ : 2 = 80,235 კვ.მ.).

1/2 წილის მესაკუთრეს ი----- ა-----ნს შენობა-ნაგებობების მთლიანი შიდა საერთო ფართობიდან 263,76 (267,45) კვ.მ-დან შეიძლება გამოეყოს 130,48 კვ.მ, რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამის ფართობზე - 263,76 კვ.მ*1/2 = 131,88 კვ.მ-ზე 1,4 კვ.მ-ით ნაკლებია.

1/2 წილის მესაკუთრეს ი----- ა-----ნს შენობა-ნაგებობების დამხმარე სათავსოების საერთო ფართობიდან 63,31 კვ.მ-იდან (30,34 კვ.მ + 20,18 კვ.მ + 12,79 კვ.მ = 63,31

კვ.მ.) შესაძლოა გამოეყოს 32,97 კვ.მ ფართობი, რაც მის კუთვნილ წილზე 31,66 კვ.მ-ზე ($63,31 \text{ კვ.მ} : 2 = 31,66 \text{ კვ.მ.}$) 1,3 კვ.მ-ით მეტია.

1/2 წილის მესაკუთრეს ი----- ა-----ნს განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართობიდან 160,47 კვ.მ - იდან ($81,37 \text{ კვ.მ.} + 79,10 \text{ კვ.მ} = 160,47 \text{ კვ.მ.}$) შესაძლოა გამოეყოს 79,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც 1,135 კვ.მ-ით ნაკლები მის კუთვნილ წილზე 80,235 კვ.მ-ზე ($160,47 \text{ კვ.მ} : 2 = 80,235 \text{ კვ.მ.}$).

შეშნიშვნა:

- ფრჩხილებში წითელი ფერით მითითებულია შენობა-ნაგებობების შიგა საერთო ფართობი, სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნით გათვალისწინებული დამყვანი კოეფიციენტის (კ-0,3) გარეშე;
- აღნიშნული ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, იმისათვის რომ არ დაირღვეს მოქმედი სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნები, საჭიროა ამოშენდეს დანართი N3-ზე და დანართი N4-ზე წითელი ფერით აღნიშნული კარის ღიობები, ამასთან მოწყობილ იქნეს დანართი N3-ზე ნარინჯის ფრით აღნიშნული კარის ღიობი;
- აღნიშნული ვარიანტით მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შემთხვევაში, სამეზობლო საზღვარი დანართი N5-ზე აღნიშნულია წითელი ხაზით;
- აღნიშნული ვარიანტით მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აშენებულია შენობა-ნაგებობა, რჩება საერთო საკუთრებაში.

მოსარჩელე მხარე ეთანხმება ექსპერტიზის დასკვნას, ხოლო მოპასუხე არ ეთანხმება აღნიშნულ დასკვნას, კერძოდ განმარტა, რომ პირველ სართულზე 11 კვ.მ ფართი, დანართში მითითებული ადგილის ნაცვლად უნდა გამოეყოს მისაღები ოთახიდან (ზალიდან), რათა ფასადის მხრიდან შესასვლელი ჰქონდეს. აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ მისაღები ოთახი ფაქტობრივად იყო მის მფლობელობაში და აღნიშნულ ოთახში რემონტი აქვს გაკეთებული, მის მიერ გაწეულია დიდი ხარჯი, კარები და ფანჯრები შეუცვლია, ამასთან მისაღები ოთახის კედელი საყრდენი კედელია.

ამასთან, მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე ალტერნატიული დასკვნა (არც ექსპერტიზის არც სპეციალისტის), მიუხედავად იმისა, რომ საკმაოდ დიდი დრო ჰქონდა მოსამზადებელ ეტაპზე ალტერნატიული ექსპერტიზის ჩატარებისათვის, თავის დროზე (კანონით გათვალისწინებული ვადაში) არც ექსპერტის სასამართლო სხდომაზე დაკითხვის თაობაზე იშუამდგომლა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ზემოაღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით დაწესებულია, რომ 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სარჩელით განსაზღვრული მტკიცების საგანს შეადგენენ ფაქტები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის სასარჩელო მოთხოვნას. მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი წესის მიხედვით, მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები - რომელზედაც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს. **შესაბამისად, პროცესუალურად, ზოგადი წესის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი მხარეებს ერთნაირად ეკისრებათ.**

მოცემულ შემთხვევაში საქმის სპეციფიკიდან გამომდინარე, შენობა ნაგებობის გამოყოფისას აუცილებელია საინჟინრო-ტექნიკური დასაბუთება, შესაბამისად განაწილების (გაყოფის) მთავარი დამადასტურებელი მტკიცებულება შეიძლება იყოს ექსპერტის ან სპეციალისტის დასკვნა.

ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე ალტერნატიული დასკვნა (არც ექსპერტიზის არც სპეციალისტის), შესაბამისად სასამართლო მხედველობაში იღებს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის NO----- ექსპერტიზის დასკვნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის NO----- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ.37-49);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი საფუძვლიანობის შესწავლის შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ როლანდ მწყერაძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე, 963-ე, 964-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობების განხორციელება.

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 სამართლის ერთი ობიექტი. განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავი ნივთი ერთობლივად ეკუთვნით მოდავე მხარეებს. ისინი არიან უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში (საკადასტრო კოდი 63.18.05.0--) თანამესაკუთრები თანაბარწილად. უძრავი ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

6.2 სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნინებას. თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა - სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით. საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს თავის უფლებას ან სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირება, კანონი ნებისმიერ

თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით (სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).

შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიცი----- უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა გაუქმდეს მხარეებს შორის საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით.

6.3. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით განმარტა, რომ „საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა. იგი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რანგშია აყვანილი იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება, ამასთან, პატივსადები ინტერესის არსებობის შემთხვევაში მისი მოთხოვნა მაშინაც შეიძლება, როდესაც შეთანხმებით საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლება სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით გამორიცხულია. კანონმდებლის ნება ნათელი და ცალსახაა. საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა. ერთადერთი შეზღუდვა, რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისათვის აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, **თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.** ამდენად, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ შეუძლებელია ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარი იდეალური წილის შესაბამისად. მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის იდეალური წილის იმგვარი გამოყოფა, რომლითაც დაცულია ამ უკანასკნელის საზიარო საგნის გაყოფამდე არსებული მდგომარეობა (ღირებულება), საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება)“ **(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი).**

6.4. მოცემულ შემთხვევაში, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო

ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N63.18.05.0-- (მომზადების თარიღი: 05.06.2017 წ.) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე - საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე საზიარო უფლების გაუქმება, ნატურით გაყოფის გზით საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული წილების შესაბამისად, მცირედი გადაკვეთებით, მნიშვნელოვანი ცვლილების გარეშე, შესაძლებელია იმგვარად, რა გვარადაც ეს დატანილია დასკვნის დანართ N3-ზე (ს.ფ. 46), დანართ N4-ზე (ს.ფ. 47) და დანართ N5-ზე (ს.ფ. 48).

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ხდება იმ მონაცემების გათვალისწინებით, რაც ასახულია უფლების დამდგენ დოკუმენტში (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). დადგენილია, რომ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების (მნიშვნელოვანი ცვლილების) გარეშე, რის გამოც, შესაძლებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით. აღნიშნულს ადასტურებს ზემოთდასახელებული მტკიცებულებაც (ექსპერტიზის დასკვნა). ამასთან, გათვალისწინებულია მხარეების მიერ წლების განმავლობაში თავისი წილით ფაქტობრივად სარგებლობის და გაწეული ხარჯების ფაქტი (იხ. 3.1.2.). ამ პირობებში კი, მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, რაც წარმოადგენს კიდევაც მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხე საზიარო უფლების გაუქმების და ქონების განაწილების წინააღმდეგი არ არის, მხოლოდ არ ეთანხმება წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას (იხ. 3.2.1.), თუმცა, თავისი მოსაზრების დამადასტურებლად, მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე ალტერნატიული დასკვნა (არც ექსპერტიზის არც სპეციალისტის), მიუხედავად იმისა, რომ საკმაოდ დიდი დრო ჰქონდა მოსამზადებელ ეტაპზე ალტერნატიული ექსპერტიზის ჩატარებისათვის (კანონით გათვალისწინებული ვადაში), არც ექსპერტის სასამართლო სხდომაზე დაკითხვის თაობაზე იშუამდგომლა.

შესაბამისად, სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის პოზიციას და მხედველობაში იღებს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნას.

6.5. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ, სახეზეა სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება ვ----- ა-----ნისა და ი----- ა-----ნის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში (საკადასტრო კოდი 63.18.05.0--) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 396 კვ.მ.) და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე და მოხდეს ამ ქონების გამიჯვნა ნატურით გაყოფის გზით, ლევან სამხარაულის

სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნის N3, N4 და N5 დანართების მიხედვით.

მოსარჩელე ვ----- ა-----ნს უნდა მიეკუთვნოს საზიარო საგნიდან: განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი ფართით 81,37 კვ.მ, შენობა ნაგებობების დამხმარე სათავსები ფართით 30,34 კვ.მ, ხოლო ორ სართულიანი საცხოვრებელი შენობიდან - 133,28 კვ.მ ფართი;

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

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

საქმეზე თანდართული დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 60 ლარი, ექსპერტიზის დასკვნის მომზადების მიზნით გაღებულ იქნა ხარჯი _ 384 ლარი. ასევე, მოსარჩელის მიერ გაღებულ იქნა ხარჯი ი----დიული მომსახურებისთვის - 600 ლარის ოდენობით, რაც ასევე დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ქვითრით.

წინამდებარე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გაწეული სასამართლო ხარჯის - 60 ლარის ანაზღაურება. ასევე მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე (ექსპერტიზის) ხარჯის - 384 ლარის ოდენობით და ი----დიული მომსახურებისთვის ხარჯის - 600 ლარის ოდენობით, ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება სასამართლოს მიერ გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. ვ----- ა-----ნის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს საზიარო უფლება ვ----- ა-----ნისა და ი----- ა-----ნის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალქალაქში, ჯ-----ში (საკადასტრო კოდი 63.18.05.0--) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 396 კვ.მ.) და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე და მოხდეს ამ ქონების გამიჯვნა ნატურით გაყოფის გზით, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 29 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნის N3, N4 და N5 დანართების მიხედვით.
 - 2.1. მოსარჩელე ვ----- ა-----ნს მიეკუთვნოს საზიარო საგნიდან: განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი ფართობით 81,37 კვ.მ, შენობა ნაგებობების დამხმარე სათავსები ფართობით 30,34 კვ.მ, ხოლო ორ სართულიანი საცხოვრებელი შენობიდან - 133,28 კვ.მ ფართი;
3. მოპასუხე ი----- ა-----ნს მოსარჩელე ვ----- ა-----ნის სასარგებლოდ დაეკისროს, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 60 ლარის ანაზღაურება;
4. მოპასუხე ი----- ა-----ნს მოსარჩელე ვ----- ა-----ნის სასარგებლოდ დაეკისროს, მოსარჩელის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯის (ექსპერტიზის ხარჯი) ანაზღაურება - 384 ლარის ოდენობით;
5. მოპასუხე ი----- ა-----ნს მოსარჩელე ვ----- ა-----ნის სასარგებლოდ დაეკისროს, ამ უკანასკნელის მიერ წარმომადგენლის დახმარების გამო გაწეული ხარჯის - 600 ლარის ანაზღაურება;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახალქალაქის 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 ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

