



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

09.10.2018 წელი

ქ.ოზურგეთი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნანა ჯოხაძე
სხდომის მდივანი ლია დარჩია

მოსარჩელე: - ეთ-რ კვ----ე;

წარმომადგენელი: - ნი-----ზ ათ-----ი;

მოპასუხე: - ნი-ო მი-----ე;

წარმომადგენლები: - ნა-ა დო----ე; სო----ო არ-----ე;

დავის საგა-ი: - საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფის შესახებ;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ეთ-რ კვ----ესა და ნი-ო მი-----ეს შორის თა-ასაკუთრებაში არსებული ქონების საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით და ეთ-რ კვ----ის კუთვნილი რეალური წილის გამოყოფა ი-დივიდუალურ საკუთრებაში ექსპერტიზის დასკვნის (პირველი ვარია-ტის) შესაბამისად. კერძოდ:

ა) 500 კვ.მ ფართის მდებარე ლა-ჩხუთის რაიონი, სოფელი ნი-ოშვილი, საკადასტრო კოდი: 27-----. ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, $\frac{3}{4}$ წილი, რაც შეადგენს - 375 კვ.მ.

ბ) 800 კვ.მ ფართის მდებარე ლა-ჩხუთის რაიონი, სოფელი ნი-ოშვილი, საკადასტრო კოდი: 2-----. ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, $\frac{3}{4}$ წილი, რაც შეადგენს - 600 კვ.მ.

ა) 2800 კვ.მ ფართის მდებარე ლა-ჩხუთის რაიონი, სოფელი ნი-ოშვილი, საკადასტრო კოდი: 2-----. ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, $\frac{3}{4}$ წილი, რაც შეადგენს - 2100 კვ.მ.

ა) 3000 კვ.მ ფართის მდებარე ლა-ჩხუთის რაიონი, სოფელი ნი-ოშვილი, საკადასტრო კოდი: 2-----. ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, $\frac{3}{4}$ წილი, რაც შეადგენს - 2250 კვ.მ.

ა) 1500 კვ.მ ფართის მდებარე ლა-ჩხუთის რაიონი, სოფელი ნი-ოშვილი, საკადასტრო კოდი: 27.12.42.19. ექსპერტიზის დასკვნის პირველი ვარია-ტის შესაბამისად, რაც შეადგენს აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე არსებული გა-აშენი-ებისაგა- თავისუფალი მთლია-ი ფართის $\frac{3}{4}$ წილის მიწის ნაკვეთს, ფართით - 1040.72 კვ.მ, ხოლო საცხოვრებელი სახლის ფართი, იმ ფორმით, რაც მოცემულია ექსპერტიზის დასკვნის პირველ ვარია-ტში.

მოსარჩელებმა გა-მარტა, რომ მადონა მი-----ეს ნი-ო მი-----ესთა- თა-ასაკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონების $\frac{3}{4}$ წილი, რომელიც ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა ეთ-რ კვ----ეს. შესაბამისად, უძრავი ქონების $\frac{3}{4}$ წილის მესაკუთრეა ეთ-რ კვ----ე, ხოლო და-არჩენი $\frac{1}{4}$ წილის მესაკუთრეა ნი-ო მი-----ე. მხარეებს შორის შეთა-ხმებით ვერ მოხდა აღნიშნული უძრავი ქონების გაყოფა. წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის თა-ახმად, შესაძლებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენლებმა წარმოდგენილი შესაგებელით და ასევე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნეს და გა-მარტეს, რომ საქმეზე დართული არის ორი ექსპერტიზის დასკვნა, სადაც მითით-ბულია, რომ საზიარო საგა-ი არ შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვა- ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, შესაბამისად, უძრავი ქონების გაყოფა ნატურით შეუძლებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოდაა გამხდარი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2013 წლის 22 ია-ვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თა-ახმად, უძრავი ქონებები ს/კ 27-----, 2-----, 2-----, 2-----, 2----- მადონა მი-----ის და ნი-ო მი-----ის თა-ასაკუთრებას წარმოადგენს. მადონა მი-----ეს ეკუთვნის $\frac{3}{4}$ წილი, ხოლო ნი-ო მი-----ეს $\frac{1}{4}$ წილი.

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითით-ბულია: 2012 წლის 31 ია-ვარს ნოტარიუს ლ. ვა-----ას მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა №1----- და 2013 წლის 15 ია-ვარს ნოტარიუს ლ. ვა-----ას მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა №1-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდა- (იხ. ს/ფ 21-25);

3.2.2. 2018 წლის 17 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თაახმად, უძრავი ქონებები ს/კ 27-----, 2-----, 2-----, 2-----, 2----- ეთ-რ კვ----ის და ნი-ო მი-----ის თაასაკუთრებას წარმოადგენს. ეთ-რ კვ----ეს ეკუთვნის 3/4 წილი, ხოლო ნი-ო მი-----ეს 1/4 წილი.

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია: 2013 წლის 15 იანვარს ნოტარიუს ლ. ვა-----ას მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა №1----- და უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 16.01.2018წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან- (იხ. ს/ფ 26-30);

3.2.3. სსიპ ლევა- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 04 აგვისტოს მომზადებული იქნა ექსპერტიზის №004482517 დასკვნა.

ექსპერტიზის წი-აშე დასმული იქნა შემდეგი კითხვები:

1. შესაძლებელია თუ არა ნი-ი მი-----ის მადონა მი-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან- საკადასტრო კოდი №2----- ნი-ო მი-----ეს გამოეყოს 1/4 წილი იზოლირებულად ექსპერტიზის დასკვნაში არსებული სახლის ნახაზის შესაბამისად (მეორე სართულზე არსებული ოთახებიდან-), კერძოდ 2-3 და 2-5 და-.

2. შესაძლებელია თუ არა აღნიშნულ საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე ნი-ო მი-----ის საკუთრებაში არსებული 1/4 წილის იზოლირებულად ფართის გაყოფა.

3. მადონა მი-----ის და ნი-ო მი-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან- საკადასტრო კოდი №2----- შესაძლებელია თუ არა ნი-ო მი-----ეს გამოეყოს 1/4 წილი იზოლირებულად ექსპერტიზის დასკვნაში არსებული სახლის ნახაზის შესაბამისად მეორე სართულზე არსებული რომელიმე ოთახი, კერძოდ: 2-ა, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 და 2-5 რეკონსტრუქციით, ოთახების ფუნქციური და-იშნულების შეცვლით.

4. აღნიშნული გაყოფის შესაბამისად გთხოვთ მოახდინოთ მიწის ნაკვეთის გაყოფა.

წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია:

1) ნი-ო მი-----ის და მადონა მი-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან- (ს/კ №2-----) შესაძლებელია ნი-ო მი-----ეს გამოეყოს 1/4 წილის იზოლირებულად და-ართი №1-ში არსებულ სახლის ნახაზების შესაბამისად, (მეორე სართულზე არსებული ოთახებიდან-), კერძოდ №2-3 და №2-5 ოთახები საერთო ფართობით 17.48 კვ.მ, რაც $(15,99-17,48 = -1,49)$ 1,49 კვ.მ-ით მეტია იდეალურ წილზე (პირველი ვარია-ტი).

2) აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე მდებარე დამხმარე

სათავსოდა- შესაძლებელია ნი-ო მი-----ეს $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისად იზოლირებულად №1-1-2 სათავსო ფართით 6,12 კვ.მ. (იხ. I და II ვარია-ტები), რაც (6,12-6,12=0) შეესაბამება იდეალურ წილს (იხ. და-ართი №1 და №3).

3) მადონა მი-----ეს და ნი-ო მი-----ეს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდა- (ს/კ №2-----) შესაძლებელია ნი-ო მი-----ეს გამოყოს $\frac{1}{4}$ წილი იზოლირებულად და-ართი №3-ში არსებული სახლის ნახაზის შესაბამისად მეორე სართულზე არსებული №2-ა №2-1-1 და №2-4-1 სათავსოები რეკონსტრუქციით, ოთახების ფუნქციური და-იშნულების შეცვლით (II ვარია-ტი).

აღნიშნული გაყოფის ვარია-ტის მიხედვით მეორე სართულზე მდებარე (№2-1-1 და №2-4-1) ოთახების მთლიან ფართია 15,99 კვ.მ, რაც (15,99-15,99=0) შეესაბამება $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილს, ხოლო მეორე სართულზე მდებარე №2-ა საზაფხულო ფართი შეადგენს 3,61 კვ.მ, რაც (3,61-0,90=-2,71) 2,71 კვ.მ ით მეტია $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილზე.

4) ვი-ადა- ექსპერტიზის მიერ შედგენილი იქნა საცხოვრებელი სახლის გაყოფის ორი ვარია-ტი, შესაბამისად საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით ს/კ №2----- მიწის ნაკვეთზე არსებული გა-აშენია-ებისგა- თავისუფალი ფართის გაყოფისათვის უკვე შედგენილი იქნა ორი ვარია-ტი (იხ. და-ართი №2 და №4).

გა-აშენია-ებისგა- თავისუფალი ფართის გაყოფისათვის შედგენილი ორივე ვარია-ტის მიხედვით:

- მადონა მი-----ეს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისად შესაძლებელია გამოყოს 1040,72 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც (1040,72-1040,72=0) შეესაბამება $\frac{3}{4}$ იდეალურ წილს.

- ნი-ო მი-----ეს $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისად შესაძლებელია გამოყოს 346,90 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც (346,90-346,90=0) შეესაბამება $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილს.

ექსპერტიზის მიერ შედგენილ უძრავი ქონების გაყოფის ორივე ვარია-ტი ითვალისწინებს შესაბამის და-ართ-ბში მითით-ბულ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, რისთვისაც საჭიროა მომზადდეს შესაბამისი პროექტი და მისი მიხედვით გა-ხორციელდეს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევა- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 04 აგვისტოს მომზადებული ექსპერტიზის №004482517 დასკვნა (იხ. ს/ფ 31-42);

3.2.4. სსიპ ლევა- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 18 ივლისს მომზადებული იქნა ექსპერტიზის №004075317 დასკვნა.

ექსპერტიზის წი-აშე დასმული იქნა შემდეგი კითხვები:

გთხოვთ ჩაატაროთ შესაბამისი ექსპერტიზა მადონა მი-----ის 3/6 2600100244 საკუთრებაში არსებული ქონების საკადასტრო კოდები: 27-----, 2-----, 2----- და 2----- და 2----- 3/4 გამიჯვნა სხვა მესაკუთრის ნი-ო მი-----ის წილისაგა-. ასევე საკადასტრო კოდი: 2----- მიწის ნაკვეთზე მდებარე

საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნა ჩემი მარწმუნებლის მადონა მი-----ის წილის $\frac{3}{4}$ შესაბამისად. გთხოვთ საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნის დროს იხელმძღვა-ელოთ წარმოდგენილი სახლის შიდა აზომვითი ნახაზით.

შესაძლებელია თუ არა აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი გაიმიჯნოს რეკონსტრუქციით ა- მის გარეშე?

წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია:

ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ ქ. ლა-ჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნი-ოშვილში მდებარე ს/კ №27-----, ს/კ №2-----, ს/კ №2----- და ს/კ №2----- მიწის ნაკვეთი-ბიდა-, მადონა მი-----ეს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისად შესაძლებელია იზოლირებულად გამოეყოს:

- ს/კ №27----- მიწის ნაკვეთიდა- 375 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება იდეალურ წილს, დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს 125 კვ.მ (იხ. და-ართი №1).
- ს/კ №2----- მიწის ნაკვეთიდა- 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება იდეალურ წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს 200 კვ.მ-ს (იხ. და-ართი №2).
- ს/კ №2----- მიწის ნაკვეთიდა- 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება იდეალურ წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს 700 კვ.მ-ს (იხ. და-ართი №3).
- ს/კ №2----- მიწის ნაკვეთიდა- 22560 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება იდეალურ წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს 750 კვ.მ-ს (იხ. და-ართი №4).

ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ს/კ №2----- მიწის ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლიდა- წარმოდგენილი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით მადონა მი-----ეს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისი ფართ-ბის გამოყოფა,

რეკონსტრუქციის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია.

რეკონსტრუქციის გათვალისწინებით სახლიდა- $\frac{3}{4}$ წილის იზოლირებულად გამოყოფა სათავსოების ფუნქციონალური და-იშნულების შეცვლის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია.

აღნიშნულის გამო ექსპერტიზის მიერ არ იქნა გა-ხილული ს/კ №2----- მიწის ნაკვეთიდა- მადონა მი-----ის კუთვნილი $\frac{3}{4}$ წილის იზოლირებულად გამოყოფის ვარია-ტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევა- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 18 ივლისს მომზადებული ექსპერტიზის №004075317 დასკვნა (იხ. ს/ფ 43-57);

3.2.5. სასამართლო გა-მარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ა-არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. ფაქტობრივად, სადაო გარემოებებთა- დაკავშირებით მხარეები იძლევიან-ურთიერთ საწი-ააღმდეგო გა-მარტებას. მათი გა-მარტებები გამორიცხავენ ერთმა-ეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის გა-მარტებას აფასებს თა-აბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ

იმ მხარის გა-მარტებას, ვი-ც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს.

სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვა-ელობს მხარეთა თა-ასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრი-ციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდ-ი-არეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თა-აბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავია-თი მოთხოვნები, უარყონ ა- გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრი-ციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრი-ციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თა-აბრადაა გადა-აწილებული, მხარეები თავად გა-საზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგი-ოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგი-დება სარჩელში და შესაგებელში მითით-ბული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრი-ციპიდა- გამომდ-ი-არე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გა-აწილებული უნდა იყოს სამართლია-ად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის გა-ხორციელებაც მას შეუძლია. მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის გა-ხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადა-აწილება საქმის გა-ხილვის უმთავრესი პრი-ციპია. შესაბამისად, პროცესუალურად, ზოგადი წესის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი მხარეებს ერთნაირად ეკისრებათ.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის სპეციფიკიდა- გამომდ-ი-არე, უძრავი ქონების გამოყოფისას აუცილებელია საი-ჟი-რო-ტექნიკური დასაბუთ-ბა, შესაბამისად გა-აწილების (გაყოფის) მთავარი დამადასტურებელი მტკიცებულება შეიძლება იყოს ექსპერტის ა- სპეციალისტის დასკვნა. შესაბამისად სასამართლო მხედველობაში იღებს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ლევა- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 04 აგვისტოს №004482517 ექსპერტიზის და ლევა- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 ივლისის №004075317 ექსპერტიზის დასკვნებს.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა:

საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-გა-მარტებებისა მოსმენის, ასევე სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლია-ობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად

სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა არ დაკმაყოფილდეს.

5. კა-ონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვა-ელა

- სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე, 85-ე 21-ე მუხლები.
- ადამია-ის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლი.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე, 170-ე, 963-ე, 964-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო გა-მარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით თა-ახმად, ყოველ ადამია-ს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კა-ონმდებლობის ფუნდამენტურ პრი-ციპს წარმოადგენს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თა-ახმადაც, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კა-ონიერი ი-ტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თა-აბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კა-ონიერი ი-ტერესებს.

ადამია-ის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა გა-საზღვრისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიან-ი და საქვეყნო გა-ხილვის უფლება კა-ონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ. აღნიშნული საერთაშორისო აქტით გა-მტკიცებული სამართლიან-ი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლების რეალიზაცია დისპოზიციურობის პრი-ციპის გამოვლი-ებაა, რაც მხარეებს ა-იჭებს უფლებას თავისუფლად გა-კარგონ თავია-თი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, სარჩელის ა- გა-ცხადების შეტა-ის გზით. ისი-ი გა-საზღვრავენ დავის საგა-ს... (სსს კოდექსის მე-3 მუხლი). გარდა ამისა, სარჩელის უფლებაში გაერთიანებულია ორი უფლება: **1.** სარჩელისა აღძვრის უფლება და **2.** სარჩელის

დაკმაყოფილების უფლება. სარჩელში სასარჩელო მოთხოვნა უნდა იყოს დასაბუთებული, როგორც მატერიალურ-სამართლებრივი, ისე საპროცესო-სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად, რაც წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების წი-აპირობას. სარჩელის დასაბუთ-ბა, მისი, დაკმაყოფილება, ნაწილობრივ დაკმაყოფილება ა- არ დაკმაყოფილება უშუალოდ დაკავშირებულია სამართალწარმოების ისეთ ფუნდამენტურ პრი-ციპტა-, როგორცაა შეჯიბრობითობა და თა-ასწორობა, რაც გა-მტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 85-ე მუხლის მე-3 პუნქტით, რომლის თა-ახმად, სამართალწარმოება ხორციელდება მხარეთა თა-ასწორობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე.

6.2. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზა-ია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდა- მისი საკუთრებით მშვიდობია-ად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგა-. ამასთა-, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა და-არჩენი მესამე პირი. ეს წი-აპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთა- თავისუფალი ურთიერთობების გა-ხორციელება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის, პირველი წი-ადადების თა-ახმად, საერთო (თა-აზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კა-ონის ძალით ა- გარიგების საფუძველზე.

საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, გა-ეკუთვნება კა-ონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას, რაც იმას ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კა-ონიდა-წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კა-ონით წესრიგდება. საზიარო უფლება არსებობს მაში-, როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის სამართლის ერთი ობიექტი. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის, რომ მოდავე მხარეები არია- უძრავი ქონების (მდებარე ლა-ჩხუთის რაიონი, სოფელ ნი-ოშვილში) თა-ამესაკუთრეები. შესაბამისად, მითით-ბული ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმა-ეთთა- კა-ონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან-.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კა-ონისმიერი ა- სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, გა-კარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების მიერ ა- სხვა მესამე პირთა უფლებები ა-და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

კა-ონის ამ და-აწესიდა- გამომდი-არე, მესაკუთრე თავის ქონებასთა- მიმართ-
ბაში თავისუფალია, მაგრამ ამასთა-, მისი უფლებამოსილება-ი შესაძლოა
შეიზღუდოს ა- კა-ონით, ა- ხელშეკრულებით. მესაკუთრის მოქმედებით არ
უნდა ილაზებოდეს მეზობლების ა- მესამე პირთა უფლებები. მოცემულ
შემთხვევაში საკუთრების ბუნებიდა- (საზიარო საკუთრებიდა-) გამომდი-არე
ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა
თა-ამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ი-ტერესების გათვალისწი-ებითაა
გამოწვეული.

6.4. სასამართლო გა-მარტავს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ
ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნი-ებას. თითოეული თა-
ამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და
თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თა-ასაკუთრებაში არსებული ნივთით,
თუმცა - სხვა თა-ამესაკუთრეთა ი-ტერესების გათვალისწი-ებით. საკუთრების
უფლების მნიშვნელობიდა- გამომდი-არე, როდესაც მესაკუთრე საერთო
(წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს
თავის უფლებას ა- სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია სხვა თა-
ამესაკუთრესთა- საერთო უფლებით დაკავშირება, კა-ონი ნებისმიერ თა-
ამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით
მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება გა-ხორციელდეს
საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით (სამოქალაქო კოდექსის 963-
ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია - საზიარო საგნის
რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა-
ახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაში- საზიარო უფლება
გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის, ა- მიწის ნაკვეთის
გაყიდვითა და ამონაგების გა-აწილებით. მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში
გამოიყენება აუქციონზე უძრავი ქონების იძულებით გაყიდვის წესები. თუ
დაუშვებელია საზიარო საგნის გასხვისება მესამე პირზე, მაში- საგა-ი
აუქციონზე უნდა გაიყიდოს მოწილეებს შორის. სასამართლო გა-მარტავს,
რომ სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების
შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის
გზით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობო უფლებას. **აღნიშნულ უფლებას
მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს
ნივთის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას.** ამდენად, საზიარო უფლების
გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური
უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული
საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კა-ონმდებლობით. მოცემულ
შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა გაუქმდეს ეთ-რ კვ----ესა და ნი-ო მი-----
ეს შორის საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით.

6.5. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სადავო საკითხთა- დაკავშირებით

გა-მარტა, რომ „საზიარო უფლების გაუქმება კა-ონით გარა-ტირებული უფლებაა. იგი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რა-გშია აყვანილი იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხა-დაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება, ამასთან, პატივსადები ი-ტერესის არსებობის შემთხვევაში მისი მოთხოვნა მაშინ-აც შეიძლება, როდესაც შეთა-ხმებით საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლება სამუდამოდ ა- გა-საზღვრული ვადით გამორიცხულია. კა-ონმდებლის ნება ნათ-ლი და ცალსახაა. საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა. ერთადერთი შეზღუდვა, რასაც კა-ონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისათვის აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თა-აზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, **თუ საზიარო საგა-ი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან- ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე**. ამდენად, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ შეუძლებელია ყველა თა-ამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარი იდეალური წილის შესაბამისად. მხოლოდ ერთი თა-ამესაკუთრის იდეალური წილის იმგვარი გამოყოფა, რომლითაც დაცულია ამ უკა-ასკნელის 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 თა-ამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება)“ **(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი)**.

6.6. სასამართლო გა-მარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მიუთითებს ორ აუცილებელ პირობაზე, კერძოდ, საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ: 1. საზიარო საგა-ი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან-ნაწილებად; 2. ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი, ამასთან, ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგა-მა არ უნდა დაკარგოს ის და-იშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ და-იშნულებას. ღირებულებაში ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი) კი არ იგულისხმება, არამედ მოიაზრება მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) და-იშნულება, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ

უნდა გამოიწვიოს. ნატურით გასაყოფმა საგა-მა არ უნდა დაკარგოს ის და-იშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას მისი ფუნქცია და მნიშვნელობა.

ამავდროულად, ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმება, ნიშნავს თა-ასაკუთრების რეჟიმი-ი-დივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას. ამიტომაც, დაუშვებელია საზიარო საგა-ი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ი-დივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება.

6.7. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებში მითითებულია: „ექსპერტიზის მიერ შედგენილ უძრავი ქონების გაყოფის ორივე ვარია-ტი ითვალისწინებს შესაბამის და-ართ-ბში მითითებულ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, რისთვისაც საჭიროა მომზადდეს შესაბამისი პროექტი და მისი მიხედვით გა-ხორციელდეს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები” (იხ.3.2.3. პუნქტი). „ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ს/კ №2----- მიწის ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლი- წარმოდგენილი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით მადონა მი-----ეს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისი ფართ-ბის გამოყოფა, რეკონსტრუქციის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია. რეკონსტრუქციის გათვალისწინებით სახლი- $\frac{3}{4}$ წილის იზოლირებულად გამოყოფა სათავსოების ფუნქციონალური და-იშნულების შეცვლის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია” (იხ.3.2.4. პუნქტი).

სასამართლო გა-მართავს, რომ საზიარო უფლების მონაწილეთა წილობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით დასაშვებია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგნის (საგნების) ერთგვაროვა- ნაწილებად დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირებისა და ფუნქციური და-იშნულების გარეშე. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი უშვებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფას ნივთის ტექნიკურად ერთგვაროვა- ნაწილებად დაყოფის შესაძლებლობის შემთხვევაში, თუმცა არ შეიცავს არავითარ დათქმას საზიარო საგნის სათა-ადო გადაკეთ-ბის შედეგად მიღებულ შესაძლებლობებზე. აღნიშნული ნორმის ში-აარსი-ა- გამომდინარე, საზიარო საგნის გაყოფა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ იგი გაყოფის შედეგად არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ და სამომხმარებლო და-იშნულებას, რაშიც იგულისხმება ობიექტის გაყოფამდე არსებული საყოფაცხოვრებო და-იშნულება. ნივთის ღირებულებაში იგულისხმება მისი საყოფაცხოვრებო და-იშნულება და არა მხოლოდ ფულადი ერთ-ულით გამოხატული ღირებულება.

ამდენად, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წი-აპირობაა - საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვა- ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობა. ამ წი-აპირობის არარსებობა კი, გამორიცხავს მოცემული

სასარჩელო მოთხოვნის კა-ონიერებას. თუმცა, საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობა არ უკარგავს პირს უფლებას, საზიარო საგა-ზე საკუთრების უფლება დაიცვას კა-ონით გათვალისწინებული სხვა წესით.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კა-ონის პირველი მუხლის თა-ახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატა-ი, რომელსაც იხდია- ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ი-ტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათა-ადო საბუთ-ბის გაცემისათვის. ამავე კა-ონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი გა-საზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებია- ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ი-ტერესებიდა- გამომდი-არეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთ-ბს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თა-ახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ვი-აიდა-სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს არ აუნაზღაურდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთა- დაკავშირებული საკითხები:

მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ იყო გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვა-ელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ეთ-რ კვ----ის სარჩელი ნი-ო მი-----ის მიმართ საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ა- მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდა- არა უადრეს 20 და არა უგვია-ეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წი-ააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდა- 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთ-ბული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდა- 14 დღის ვადაში ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ოზურგეთი, სიორიძის ქ. №14) მეშვეობით;

მოსამართლე:

ნანა ჯონაძე