



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - გოჩა დიდავა
სხდომის მდივანი - ნათია გავაშელაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ო გ-----იძე;

მოსარჩელე - ბ-----შ-----ე;

მოსარჩელე - ნ-----ა ზ-----ა;

წარმომადგენელი - მ-----ი ბ-----ე;

მოპასუხე - დ-----თ-----აძე-ც-----ე;

წარმომადგენელი - მ-----მ-----ი;

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება და თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გაყოფა.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს საზიარო უფლება და გაიყოს თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, (ნახაზი) N5 და (ნახაზი) N9 ფართი, რომელიც უნდა გაიყოს ტიხრით და გამიჯვნის შემთხვევაში (ნახაზი) N5 ფართი დარჩეს 10,50 კვმ., ხოლო (ნახაზი) N9 ფართი: საერთო სარგებლობაში დარჩენილი დერეფანი დარჩეს 6.10 კვ.მ.

მოსარჩელეები განმარტავენ, რომ ისინი ცხოვრობენ ქ. ქუთაისში, ს-----ს ქუჩა N31-ში/ ქ. ქუთაისი, მ-----ის ქუჩა N34-ში, სადაც ნ-----ო გ-----იძის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 2/4 ნაწილი, 1/4 ნაწილს ფლობს ნ-----ა ზ-----ა, ხოლო 1/4 ნაწილს - ბ-----შ-----ე. მათი მეზობელია თანამესაკუთრე დ-----თ-----აძე-ც-----ე, რომელიც N1,2 და N 3 ოთახების ფართის მფლობელია. N 4 და N 15

ფართი საკუთრებაში აქვს ნ-----ო გ-----იძეს, ბ--- შ-----ეს და ნ-----ა ზ-----ას. N 11-12 და N 14 ფართით სარგებლობს ნ-----ო გ-----იძე, ბ--- შ-----ე და ნ-----ა ზვერავა. აქედან N 5 და N 9 ფართი არის საერთო სარგებლობაში, სადაც დავის გამო საჭირო შეიქმნა დერეფნის მოწყობა. მოსარჩელები შეთანხმდნენ, რომ გაეყოთ N 5 და N 9 ფართი, მაგრამ აღნიშნულის წინააღმდეგია მოპასუხე მხარე. მას შეუძლია ისარგებლოს საერთო შემოსასვლელით, რომლის მოწყობა შესაძლებელია არსებული კიბიდან N7. მოსარჩელების განმარტებით, N4 ოთახს აქვს მხოლოდ ერთი შესასვლელი N7 კიბიდან. დ--- თ-----აძე-ც-----ეს ფართი N1,2 და N3 ოთახს აქვს ცალკე შემოსასვლელი N10 კიბით და ამასთანავე შეუძლია ისარგებლოს საერთო შემოსასვლელით N7 კიბიდანაც.

მოსარჩელეთა განმარტებით, N5 და N 9 ფართი, რომელიც ამჟამად არის გაერთიანებული, შესაძლებელია გაიყოს ტიხრით და N9 დერეფანი დარჩეს საერთო სარგებლობაში, რომელიც საკმარისია ორივე მხარის გასატარებლად. იმ შემთხვევაში თუ მოპასუხე უარს განაცხადებს N7 კიბის საერთო სარგებლობაზე, ვინაიდან ის მიდგმულია მის კედელზე, შესასვლელი მარში შეიძლება მოეწყოს ეზოს მხრიდან N8. ამავე დროს ტიხრის მოწყობისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს N4 ოთახის განათება, ვინაიდან მას პირდაპირი ფანჯრები არ აქვს და ბუნებრივი განათებით ის შეზღუდულია.

დ--- თ-----აძე-ც-----ეს აქვს საკუთარი სააბაზანო და ტუალეტი, რომელ მხარეზეც აქვს საკუთარი კიბე N10, ვიზუალურადა ჩანს, რომ იგი არ სარგებლობს N 6-11-14 და N 13 ფართებით. რაც შეეხება ნ-----ო გ-----იძეს მის სარგებლობაშია N 16-7, 48 კვ.მ., N 17-12, 75 კვ.მ. და N 18-16, 13 კვ.მ. ფართები, რომელთაც შესასვლელი აქვთ მხოლოდ N 13 და N6 ოთახებიდან. ამდენად, ამ ფართების საერთო სარგებლობაში გადატანა მიზანშეუწონლად მიაჩნიათ.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გაუგებარია საერთო დერეფნის მოსაწყობად და გასამიჯნად რა საჭიროა ტიხრის მოწყობა, თუ ორივე მხარემ იქ უნდა გაიაროს. მოპასუხის განმარტებით, რეალურად გამოყოფის მომხრეა, მაგრამ ისე, რომ ერთმანეთთან შეხება არ ჰქონდეთ, თუმცა მისთვის გაუგებარია რატომ უნდა გაიაროს მისი მხრიდან მათივე გამოთვლით 6.10კვ.მ. N9 ოთახში, რომ შევიდეს ტიხრით გაყოფილ N5 ოთახში, რომლის ფართი 10.50 კვ.მ.-ია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს-----
----- N31/ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა მ-----ი N34 არის თანასაკუთრებაში. ფართი
35.22 კვ.მ. არის თანასაკუთრებაში შემდეგი პროპორციული წილით: $\frac{1}{4}$ ნაწილი ბ---
- შ-----ე; $\frac{1}{4}$ ნაწილი ნ-----ა ზ-----ა; $\frac{2}{4}$ ნაწილი ნ-----ო გ-----იძე. საერთო
სარგებლობაშია არსებული ფართი 48.24 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 16-17);

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს-----
----- N31/ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა მ-----ი N34 არის თანასაკუთრებაში. ფართი
36.36 კვ.მ. არის ნ-----ო გ-----იძის საკუთრებაში. საერთო სარგებლობაშია არსებული
ფართი 48.24 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 18-19);

3.1.3. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს-----
----- N31/ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა მ-----ი N34 არის თანასაკუთრებაში. ფართი
54.25 კვ.მ. არის დ--- თ-----აძე-ც-----ის საკუთრებაში. საერთო
სარგებლობაში არსებული ფართი 28.14 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 20-21);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმეში საკვანძო სადავო საკითხია თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონების ნატურით გაყოფის შესაძლებლობის საკითხი. მოსარჩელები
ამტკიცებენ, რომ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, (ნახაზი,
ს.ფ. 26) N5 და (ნახაზი, ს.ფ. 26) N9 ფართი, შესაძლებელია გაიყოს ტიხრით და
გამიჯვნის შემთხვევაში (ნახაზი) N5 ფართი დარჩეს 10,50 კვმ., ხოლო (ნახაზი) N9
ფართი: საერთო სარგებლობაში დარჩენილი დერეფანი დარჩეს 6.10 კვ.მ.

აღნიშნულის დამადასტურებლად წარმოადგინეს შპს „ა-----ის“ მიერ 2017
წლის 10 მაისს გაცემული დასკვნა, რომლის თანახმად, ნ-----ო გ-----იძის, ნ-----ა ზ---
---ასა და ბ--- შ-----ის სარგებლობაში მყოფ N4 ოთახს აქვს ერთი შესასვლელი
N7 კიბიდან, დ--- თ-----აძე-ც-----ეს (1,2,3 ოთახი) აქვს ცალკე შემოსასვლელი
N10 კიბით და ამასთან, შეუძლია ისარგებლოს საერთო შემოსასვლელით N7

კიბიდან.

N 5 და 9 ფართი, რომელიც ამჟამად არის გაერთიანებული, შესაძლებელია გაიყოს ტიხრით (მუქი ფერი ნახაზზე) და N9 დერეფანი დარჩეს საერთო სარგებლობაში.

საერთო სარგებლობაში დარჩენილი დერეფანი, ფართით 6,10 კვ.მ. საკმარისია ორივე მხარის გასატარებლად.

იმ შემთხვევაში, თუ დ--- თ-----აძე-ც-----ე უარს განაცხადებს N7 კიბის საერთო სარგებლობაზე, ვინაიდან ის მიდგმულია მისი ოთახის კედელზე, მაშინ შესასვლელი შესაძლებელია მოეწყოს ეზოს მხრიდან (N8).

ტიხრის მოწყობისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს N4 ოთახის განათება, ვინაიდან მას უშუალოდ ფანჯარა არ აქვს და ბუნებრივი განათებით შეზღუდულია.

დ--- თ-----აძე-ც-----ეს აქვს საკუთარი სააბაზანო და ტუალეტი, რომელ მხარეზედაც აქვს საკუთარი კიბე N10.

ვიზუალურად ჩანს, რომ დ--- თ-----აძე-ც-----ე არ სარგებლობს N 6-11-14 და 13 ფართებით. მოქალაქე ავთანდილ სახამბერიძის, ლუიზა ლორთქიფანიძის და ლამარა ხმაღაძის განმარტებით, ამ ფართებით განვლილი 65 წლის განმავლობაში არ უსარგებლია მის წინამორბედ მცხოვრებლებსაც.

რაც შეეხება ნ-----ო გ-----იძეს, მის სარგებლობაშია 16-7,48 კვმ., 17-12,5 კვ.მ. და 18-16,13 კვ.მ. ფართები, რომელთაც შესასვლელი აქვთ მხოლოდ 13 და 6 ოთახებიდან. ამდენად, ამ ფართების საერთო სარგებლობაში გადატანა მიზანშეუწონლად მიაჩნია. ფართის განაწილების სქემა დასკვნას თან ერთვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ა-----ის“ მიერ 2017 წლის 10 მაისს გაცემული დასკვნა (იხ.ს.ფ. 23-27)

3.2.2. მოპასუხე კატეგორიულად უარყოფს მოსარჩელის მოსაზრებას და ამტკიცებს, რომ უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია. ამიტომაც ამ გარემოების დადგენილად მიჩნევას ეწინააღმდეგება. ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვითაც 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. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსისა, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას შექმნის მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

გარდა იმისა, რომ მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ, რომელი ფაქტობრივი გარემოება, რომელი მტკიცებულებით დაადასტურონ, საქართველოს სსკ-ის 102-ე მუხლმა მხარეები დაავალდებულა თვითონ უნდა წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელი ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, ამის განხორციელება მისთვის ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის

დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ უძრავი ქონების ნატურით გაყოფის შესაძლებლობა, უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ. მისი სურვილია საზიარო უფლების გაუქმება და ამ ფაქტის დამტკიცებაც მას აკისრია.

მოსარჩელეებმა თავიანთი არგუმენტების დასადასტურებლად წარმოადგინეს შპს „ა-----ის“ აუდიტორული დასკვნა, რომელშიც არაა მითითებული, ღირებულების შემცირების გარეშე თანასაკუთრების გაყოფის შესაძლებლობის შესახებ. სხვა მტკიცებულება მას წარმოდგენილი არ აქვს.

საქმის განხილვისას დანიშნული იქნა ექსპერტიზა, რომელსაც უნდა გამოერკვია საზიარო ქონების გაყოფის შესაძლებლობა და 2018 წლის 30 აგვისტოს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის NO----- დასკვნის თანახმად:

ა) ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი, ქ. ქუთაისი, ს-----ს ქ. N31/ქ.ქუთაისი, მ-----ის ქ. N34-ში მდებარე ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთზე მდებარე 01 შენობის პირველ სართულზე არსებული სადავო სათავსოდან, N5 (10.50 კვ.მ.) და N9 (6.10 კვ.მ.) ფართების (ს.ფ. 26) იზოლირებულად გამოყოფა, დღეისათვის არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ისე, რომ თითოეული გამოყოფილი ნაწილის მესაკუთრემ ფართით ისარგებლოს ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვალოს ფართით სარგებლობის დადგენილი წესი და ასევე, საზიარო საგანი დაიყოს ერთგვაროვან ქონებად მათი დანიშნულებისა და ფუნქციონალური ღირებულების ცვლილების გარეშე, ტექნიკურად შეუძლებელია.

ბ) ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ქ. ქუთაისი, ს-----ს ქ. N31/ქ.ქუთაისი, მ-----ის ქ. N34-ში მდებარე ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთზე მდებარე 01 შენობის პირველ სართულზე არსებული 16.60 კვ.მ. ფართის სათავსოს ორ იზოლირებულ ნაწილად გაყოფა, დღეისათვის არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ისე, რომ თითოეული გამოყოფილი ნაწილის მესაკუთრემ ფართით ისარგებლოს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვალოს ფართით სარგებლობის დადგენილი წესი და ასევე, საზიარო საგანი დაიყოს ერთგვაროვან ქონებად მათი დანიშნულებისა და ფუნქციონალური ღირებულების ცვლილებების გარეშე, ტექნიკურად შეუძლებელია.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მხარეთა მიერ **შეჯიბრებითობის დაცვით წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე**

მტკიცებულებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო იზიარებს ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმად, შეუძლებელია საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნა მისი სამეურნეო ღირებულების შემცირების გარეშე.

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 შემდეგაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 30 აგვისტოს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის NO----- დასკვნა (ს.ფ. 180-188).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლით: „1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად.

2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად“.

6.2. ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

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 იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

6.3. 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. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო საკუთრება არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას. იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება ერთობლივად შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს. 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 თითოეული მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე. თუ წილადი საკუთრებისას მესაკუთრის წილი ქონებაში წინასწარაა ცნობილი იდეალური წილის სახით, თანასაკუთრებისას ეს წილი კონკრეტულად განისაზღვრება ქონების გაყოფის შემთხვევაში.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს----- N31/ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა მ-----ი N34 არის თანასაკუთრებაში. ფართი 35.22 კვ.მ. არის თანასაკუთრებაში შემდეგი პროპორციული წილით: ¼ ნაწილი - ბ---- მ-----ე; ¼ ნაწილი - ნ-----ა ზ-----ა; 2/4 ნაწილი - ნ-----ო გ-----იძე. საერთო სარგებლობაშია არსებული ფართი 48.24 კვ.მ.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს----- - N31/ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა მ-----ი N34 არის თანასაკუთრებაში. ფართი 36.36 კვ.მ. არის ნ-----ო გ-----იძის საკუთრებაში. საერთო სარგებლობაშია არსებული ფართი 48.24 კვ.მ.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს-----
- N31/ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა მ-----ი N34 არის თანასაკუთრებაში. ფართი 54.25 კვ.მ. არის დ---- თ-----აძე-ც-----ის საკუთრებაში. საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი 28.14 კვ.მ.

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

მითითებული ნორმის შესაბამისად, საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც ერთ-ერთი მესაკუთრე საერთო 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.

6.5. 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.

როგორც აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი განსაზღვრავს იმ სამართლებრივ მოთხოვნებს, რომლებსაც გაყოფის შედეგად უნდა აკმაყოფილებდეს თითოეული დამოუკიდებელი ნივთი - ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთების ერთგვაროვანი ბუნება მოიცავს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც წარმოშობილი დამოუკიდებელი ნივთები, ყოველგვარი დამატებითი ძალისხმევის გარეშე, აღჭურვილი იქნება ყველა აუცილებელი თვისებებით და გააჩნია შესაძლებლობა დამოუკიდებლად განახორციელოს მისი ფუნქციური დანიშნულება. გარდა ამისა, წარმოქმნილ ნივთებმა უნდა შეინარჩუნონ თანაბარი საბაზრო ღირებულება. მოცემულ საქმესთან მიმართებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში წარმოდგენილია აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ეხება უძრავი ნივთის ნატურით გამიჯვნის შესაძლებლობას, იგი არ შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლით გათვალისწინებულ სამართლებრივ მოთხოვნებს. ხოლო, ზემოთმოყვანილი ნორმის მიზანია, მაქსიმალურად დააბალანსოს ყოველი მესაკუთრის უფლება, რათა საზიარო საგნის გაყოფისას რომელიმე მათგანი არ აღმოჩნდეს არახელსაყრელ პირობებში და მისთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გამოყოფილი ნივთი აღჭურვილი იყოს ყველა იმ თვისებით,

რომელიც აუცილებელია შემდგომში მისი დამოუკიდებლად სრულფასოვანი ფუნქციონირებისათვის. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი გაყოფის კარიანტი წარმოდგენილი არ არის და რაც მთავარია, საზიარო უფლება არ შეიძლება გაუქმდეს ისე, რომ არ იქნეს გათვალისწინებული რომელიმე თანამესაკუთრის ინტერესები.

სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმებისას, საზიარო უფლება უნდა გაიყოს მოწილეთა შორის თითოეულის წილის შესაბამისად. საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში: 1) თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2) მათი დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული შედეგი. განსახილველ დავასთან მიმართებით, როგორც პირველ, ასევე მეორე შემთხვევაში უნდა ვიგულისხმოთ ის, რომ ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც იგი ასრულებდა გაყოფამდე, ე. ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა, რასაც იგი ასრულებდა მესაკუთრეებისათვის (არა მხოლოდ მოსარჩელისათვის, არამედ, ასევე მოპასუხისათვის).

ამდენად, სადავო ქონების ნატურით გაყოფის შესაძლებლობის თაობაზე მტკიცების ტვირთი აკისრია მოსარჩელეს, რომელმაც მოცემულ შემთხვევაში ვერ დაადასტურა თავისი მოთხოვნის საფუძვლიანობა. სასამართლო მოსარჩელის ყურადღებას მიაპყრობს მის მიერ წარმოდგენილ აუდიტორულ დასკვნაზე, რომელიც სასამართლოს აზრით არ პასუხობს კანონის მოთხოვნებს, რადგან არ წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრულ მტკიცებულებას (ექსპერტიზის დასკვნას), რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა სარჩელში მითითებული გარემოებების დამტკიცება საზიარო უფლებების გაუქმებასთან დაკავშირებით.

ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ დასკვნაში არაფერია ნათქვამი მასზედ, შეინარჩუნებს თუ არა თავის დანიშნულებას და ფუნქციას უძრავი ქონების გამოყოფილი ნაწილები საზიარო უფლებების გაყოფის შემდეგ. საზიარო უფლების გაუქმებისას, ზემოთმოყვანილი ნორმის მიზანია, მაქსიმალურად დააბალანსოს ყოველი მესაკუთრის უფლება, რათა საზიარო საგნის გაყოფისას რომელიმე მათგანი არ აღმოჩნდეს არახელსაყრელ პირობებში და მისთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გამოყოფილი ნივთი აღჭურვილი იყოს ყველა იმ თვისებით, რომელიც აუცილებელია შემდგომში მისი დამოუკიდებლად სრულფასოვანი ფუნქციონირებისათვის.

ამასთან, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის მიერ წარმოდგენილი საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საზიარო უფლების გაუქმება მესაკუთრეთა ფაქტობრივად დაკავებული ფართის გათვალისწინებით, ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე დამკვიდრებულ სასამართლო პრაქტიკაზე, რომლის თანახმადაც საზიარო უფლების იმგვარი გაუქმება, როდესაც საზიარო საგნის ნაწილი კვლავ თანასაკუთრებაში რჩება, ეწინააღმდეგება კანონის მიზნებს (სსკ 963-ე მუხლს). საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება (იხ. სუსგ # ას-67-65-2014, 31.07.2014 წ.).

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, ვინაიდან კონკრეტულ შემთხვევაში, ექსპერტიზის დასკვნით ცალსახად იქნა დადგენილი სადავო ფართის იზოლირებულად გამიჯვნის შეუძლებლობა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა, რაც გამორიცხავს სსკ-ის 963-ე მუხლის დანაწესით უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმების სამართლებრივ შესაძლებლობას.

შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოსარჩელეთა მოთხოვნა, როგორც საზიარო უფლების გაუქმების, ასევე ნატურით გამოყოფის თაობაზე, რის გამოც მათ უარი უნდა ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც სასამართლო ხარჯების გადახდა უნდა დაეკისროს მოსარჩელეებს. მოსარჩელის მიერ საქმეზე გადახდილია სახელმწიფო

ბაჟი 120 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ-----ო გ-----იდის, ბ----- შ-----ის და ნ-----ა ზ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
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.

მოსამართლე

გოჩა დიდავა