



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

03 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

### შესავალი ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე - გ---- დიდავა

სხდომის მდივანი - ნათია გავაშელაშვილი

მოსარჩელე - მ----- კ-----ე;

წარმომადგენელი - შ----- ს-----ე;

მოპასუხე - ი-----ე ჟ-----ე;

წარმომადგენელი - გ---- კ-----;

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება და ქონებიდან რეალური წილის გამოყოფა.

### ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მ----- კ-----ე სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს საზიარო უფლების გაუქმებას და თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან რეალური 1/3 წილის გამოყოფას.

**მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:**

მოსარჩელე 1979 წლიდან ქორწინებაში იმყოფება ხ---- ჟ-----ესთან და ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ქ.ქუთაისში, რ----- გამზირი მე-4 ჩიხი N10-ში, მდებარე საცხოვრებელ სახლში, სადაც ცხოვრობს მისი მეუღლის ძმა - ი-----ე ჟ-----ე და დედა - ვ-----ა ჟ-----ე. სახლი რეგისტრირებული იყო მისი მამამთილის - რომან ჟ-----ის სახელზე, რომლის გარდაცვალების შემდეგაც

თანაბარი უფლებებით მემკვიდრეობა აღიდგინეს მისმა შვილებმა - ხ---- და ი-----  
--ე ჟ-----ებმა და მეუღლემ - ვ-----ა ჟ-----ემ. ხ---- ჟ-----ემ ჩუქების  
ხელშეკრულების საფუძველზე მისი 1/3 წილი ქონება გადასცა მოსარჩელეს,  
ხოლო ვ-----ა ჟ-----ემ მისი 1/3 წილი ქონება აჩუქა ი-----ე ჟ-----ეს.  
უძრავი ქონების 1/3 წილის მესაკუთრე არის მოსარჩელე, ხოლო 2/3 ქონების -  
მოპასუხე და მათ შორის არსებობს დავა თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე.  
მრავალჯერადი მცდელობის მიუხედავად, მხარეებს შორის ვერ მოხერხდა  
შეთანხმება გაემიჯნათ მათი თანასაკუთრება, როგორც საცხოვრებელი სახლი,  
ასევე ეზო, რის გამოც მიმართა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო  
ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის  
ჩასატარებლად და მის მიერ გაცემული დასკვნით დადგენილია, რომ გაყოფა  
ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია, რის გამოც მომართა  
სასამართლოს და ითხოვს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს. მისი განმარტებით, ექსპერტიზა ჩატარდა ისე, რომ  
იგი მიწვეული არ ყოფილა, რის გამოც მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი  
ექსპერტიზის დასკვნა არ უნდა იქნეს გაზიარებული სასამართლოს მიერ.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** ქ. ქუთაისი, რ----- გამზირი, მე-4 ჩიხი N10-ში (ყოფ. ჭ-----ის მე-4 ჩიხი  
N10ა) მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 0-----.2--) წარმოადგენს მ----- კ-----ისა (1/3  
ნაწილი) და ი-----ე ჟ-----ის (2/3 ნაწილი) თანასაკუთრებას.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მხარეთა განმარტებები.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 15-16).

**3.1.2.** მხარეებს საზიარო ქონება გამიჯნული არ აქვთ.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მხარეთა განმარტებები.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 15-16).

## **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1. მხარეებისათვის მთავარი სადავო საკითხია:**

- თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გაყოფის შესაძლებლობა დანიშნულების შეცვლის და ღირებულების შემცირების გარეშე, ასევე მათი თანაბარ მნიშვნელოვან ნაწილებად იმდაგვარად გაყოფის საკითხი, რომ ორივე მხარეს ერთმანეთის დამოუკიდებლად შეეძლოს ნატურით მიღებული ქონების სარგებლობა.

**3.2.2.** მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადავო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ ორი გარემოების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

**3.2.3.** უძრავი ქონების გაყოფის შესაძლებლობასთან დაკავშირებით, მხარეები იძლევიან ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. მოსარჩელე მოითხოვს ქონების გაყოფა მოხდეს საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით. მოპასუხე კატეგორიულად არ ეთანხმება ამ გეგმის მიხედვით ქონების გაყოფას და ამტკიცებს, რომ წარმოდგენილი დასკვნის მიხედვით საზიარო ქონების გაყოფა ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარ მნიშვნელოვან ნაწილებად, შეუძლებელია. ასეთი სადავოობისას სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის მიერ დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს.

**3.2.4.** სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადავოობისას სასამართლო ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის, დისპოზიციურობისა და თანასწორობის პრინციპით, რაც გულისხმობს მას, რომ საქმის განხილვისას 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. 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. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ ფაქტის მტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი უნდა იყოს. მხარეებს არ

უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ შესაძლებელია საზიარო უფლება გაუქმდეს და უძრავი ქონება რეალურად გაიყოს დანიშნულების შეცვლის გარეშე, თანაბარ მნიშვნელოვან ნაწილებად, ღირებულების შემცირების გარეშე, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით. აღნიშნული გარემოების დადგენა მოსარჩელის ინტერესში შედის და თვითონვე უნდა დაამტკიცოს იგი.

**3.2.5.** მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამოირიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას.

**3.2.6.** სასამართლო მიიჩნევს, რომ მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

**3.2.7.** საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის მიხედვითაც ქ. ქუთაისი, რ----- გამზირი, მე-4 ჩიხი N10-ში (ყოფ. ჭ-----ის მე-4 ჩიხი N10ა) მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს მ----- კ-----ისა და ისოდორე ჟ-----ის თანასაკუთრებას. მათ თანასაკუთრებაში აქვთ 293 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი 305.23კვ.მ.(იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი.)

**3.2.8.** საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის მტკიცებულებად მოსარჩელემ წარმოადგინა თავისი ზეპირი განმარტება. მან ზეპირად განმარტა, რომ საზიარო უფლების გაუქმება და საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა არ დაარღვევს რომელიმე მესაკუთრის კანონით დაცულ ინტერესებს. მოპასუხემ მოსარჩელის ზეპირი განმარტება, ზეპირი განმარტებითვე უარყო და განმარტა, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფის გზით შეუძლებელია. ზეპირი განმარტებასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების უფლება აქვს ორივე მხარეს. მოსარჩელეს შეუძლია ზეპირად უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადავოდ არ ხდია. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადავოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ

შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია, მაგრამ მთავარი ის კი არაა მან რა თქვა, არამედ მთავარია რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. ამიტომ თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნეს მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტი.

**3.2.9.** მოსარჩელემ ზეპირი განმარტება გაამყარა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით. სასამართლო განმარტავს, რომ ქონების ნატურით გაყოფის შესაძლებლობა რთული საკითხია. მისი გაყოფის შესაძლებლობის გარკვევა დამოკიდებულია სხვადასხვა სპეციფიკური საკითხების გამორკვევაზე. პირველ რიგში უნდა დადგინდეს საერთო საკუთრებაში თითოეული მესაკუთრის წილი, მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართების მოცულობა, მიწის ნაკვეთის რეალური გაყოფის შესაძლებლობა, გაყოფის შემდეგ თითოეული გაყოფილი ნაწილის ღირებულების, დანიშნულებისა და სარგებლობის წესის შენარჩუნება, ასევე სხვა მსგავსი ტექნიკური საკითხები. ამ საკითხების დადგენას სჭირდება სპეციალური ცოდნის გამოყენება. საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზით უნდა გაირკვეს არის თუ არა შესაძლებელი გაუქმდეს საზიარო უფლება და მოსარჩელეს თანასაკუთრებიდან გამოეყოს რეალური წილი. ასევე უნდა დადგინდეს რეალურად რა ფართს ფლობს თითოეული მესაკუთრე და გაყოფის შემთხვევაში შეიცვლება თუ არა მათ მიერ დაკავებული ფართების დანიშნულება, ფუნქცია და ღირებულება. მოსარჩელემ ჩაატარა ექსპერტიზა და დასკვნა თავისი არგუმენტების გასამყარებლად დაურთო საქმეს. 2017 წლის 13 ივნისის N003295817 ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად:

ქ. ქუთაისში, რ----- გამზ. ჩიხი IV, N10-ში მდებარე ს/კ N0-----2-- მიწის ნაკვეთიდან და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლიდან მ----- კ-----ეს 1/3 ნაწილი შესაძლებელია იზოლირებულად გამოეყოს შემდეგი ვარიანტით:

საცხოვრებელი ოთახებიდან N2-3 – 11.77 კვ.მ. და N2-5 – 14.45 კვ.მ. მთლიანად 26.22 კვ.მ., რაც  $(22.93-26.22=-3.29)$  3.29 კვ.მ.-ით მეტია იდეალურ წილზე.

დამხმარე სათავსოებიდან N1-6 – 12.39 კვ.მ., N1-9 – 26.11 კვ.მ. და N1-10 – 3.50 კვ.მ., მთლიანად 42.00 კვ.მ., რაც  $(43.86-42.00=1.86)$  1.86 კვ.მ.-ით ნაკლებია იდეალურ წილზე.

საზაფხულო ფართიდან N1-1 29.25 კვ.მ. და N2-1-1 – 43.65 კვ.მ., მთლიანად 72.90 კვ.მ., რაც  $(48.25-72.90=-24.65)$  24.65 კვ.მ.-ით მეტია იდეალურ წილზე (იხ.

დანართი N2).

განაშენიანებისაგან თავისუფალი ფართიდან N1-25.28 კვ.მ., რაც  $(28.89-25.28=3.61)$  3.61 კვ.მ.-ით ნაკლებია იდეალურ წილზე (იხ. დანართი N1).

იხ. ექსპერტიზის დასკვნა. (ს.ფ. 23-33).

**3.2.10.** მოპასუხე მიიჩნევს, რომ საზიარო უფლების იმდაგვარად გაყოფის შემთხვევაში, როგორც ეს მოცემულია 2017 წლის 13 ივნისის N003295817 ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნაში, გამოიწვევს გაყოფილი ქონებების ღირებულებათა შეცვლას, რაც ეწინააღმდეგება საზიარო უფლების გაუქმების პრინციპს, მაგრამ არც ალტერნატიული ექსპერტიზა ჩაატარა და არც აღნიშნული დასკვნის გამაბათილებელი მტკიცებულებები წარმოადგინა.

იხ. სხდომის ოქმი.

**3.2.11.** სასამართლომ სხდომაზე დაკითხა 2017 წლის 13 ივნისის N003295817 ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის შემდგენი ექსპერტი - გურგენ როსნაძე, რომელმაც განმარტა, რომ უძრავი ქონების გაყოფა ისე, რომ ორივე მხარემ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად ისარგებლოს კუთვნილი ქონებით, ისე, რომ ქონებას არ შეეცვალოს დანიშნულება შესაძლებელია. ასევე განმარტა, რომ სხვა ალტერნატიული გაყოფის ვარიანტი შეიძლება შედგენილი იქნეს, მაგრამ ეს არის ოპტიმალური ვარიანტი. ალტერნატიული ვარიანტი ითვალისწინებს უფრო მეტ დანახარჯებს.

იხ. სხდომის ოქმი.

**3.2.12.** სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების ღირებულება დამოკიდებულია ბევრ სხვადასხვა გარემოებაზე. ღირებულებაზე ზეგავლენა შეიძლება იქონიოს გზამ, კომუნიკაციის საშუალებამ, კომერციულმა პერსპექტივებმა, ხედებმა და სხვა გარემოებებმა. წინამდებარე შემთხვევაში მხარეები ქონების გაყოფის შემდეგ მიიღებენ იმ წილს, რაც მათ ერგებათ საზიარო ქონებაში. ორივე მხარის უძრავი ქონება დაკავშირებულია გზასთან, საკომუნიკაციო საშუალებებთან და სხვა სიკეთესთან. დღეისათვის სადავო საგნის გაყოფისას ქონებათა ღირებულება დაცული იქნება. სამომავლო პერსპექტივები ბუნდოვანია და მას სასამართლო ვერ გაიზიარებს. დასახელებული მსჯელობით სასამართლომ უნდა გაიზიაროს მოსარჩელის არგუმენტები და დადგენილად უნდა მიიჩნიოს, რომ ექსპერტიზის დასკვნისა და მისი №1 და №2 დანართების შესაბამისად საზიარო უფლების გაუქმებისა და

ქონების რეალური გაყოფის შემთხვევაში, თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრე, ქონებით ისარგებლებს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვლება უძრავი ქონებით სარგებლობის დადგენილი წესი და საზიარო საგანი გაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**4.1.** დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ქონებაზე თანაზიარი უფლება უნდა გაუქმდეს და საზიარო ნივთი მხარეებს შორის გაიყოს რეალურად.

### **5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ**

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია.
  - ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია.
  - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
  - 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 საქართველოს 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 პატივდასაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

**6.3.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლით, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

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

საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისი, რ----- გამზირი, მე-4 ჩიხი N10-ში (ყოფ. ჭ-----ის მე-4 ჩიხი N10ა) მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს მ----- კ-----ისა და ი-----ე ჟ-----ის თანასაკუთრებას. მათ თანასაკუთრებაში აქვთ 293 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი 305.23 კვ.მ. მოსარჩელეს ეკუთვნის უძრავი ქონების 1/3 ნაწილი, ხოლო მოპასუხეს - 2/3 ნაწილი. მხარეებს ზიარი ქონება რეალურად გაყოფილი არ აქვთ. ისინი უძრავი ქონების იდეალური წილის მესაკუთრეები არიან. ქონებაში იდეალური წილის

ქონა ნიშნავს იმას, რომ მხარეებს შორის საკუთრება რეალურად არაა გაყოფილი და არაა დადგენილი სად გადის თითოეული მესაკუთრის საკუთრების საზღვარი და რომელი ნაწილია თითოეული თანამესაკუთრის საკუთრება. საზიარო უფლების ნატურით გაყოფა და რეალური წილის გამიჯვნა მხარეთა ინდივიდუალური საკუთრების საზღვრების დადგენასაც გულისხმობს.

**6.4.** მოსარჩელის მოთხოვნა ქონების გაყოფის ნაწილში გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძვლიდან, რომლის მიხედვითაც თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვს საზიარო უფლების გაუქმება.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა საკუთრების უფლებას იცავს კანონი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლით, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე და 963-ე მუხლებით დადგენილი პირობა მხარეებს აძლევს უფლებას მოითხოვონ საკუთარი წილის შესაბამისად, იდეალური წილის რეალური გაყოფა, რის შემდეგაც ნივთზე თანასაკუთრება გაუქმდება და ქონების იდეალურ წილს შეცვლის რეალური წილი. მოსარჩელემ ისარგებლა ამ უფლებით და მოითხოვა საზიარო უფლების გაუქმება საკუთრების უფლების ობიექტის რეალური გაყოფით. სასამართლო განმარტავს, რომ ქონების გაყოფის დროს გასათვალისწინებელია გასაყოფი ქონების თავისებურებანი. ქონების გაყოფა უნდა მოხდეს თითოეულისათვის იმ წილის დაცვითა და პროპორციულად, რაც მათ გააჩნიათ საკუთრებაში. გაყოფის დროს გათვალისწინებული უნდა იქნეს გასაყოფი ქონების ტექნიკური და სანიტარული მდგომარეობა, ასევე ტექნიკური და სანიტარული ნორმების დაცვის შესაძლებლობა, გაყოფის შემთხვევაში თითოეული ნაწილის მესაკუთრის შესაძლებლობა თავისი წილი უძრავი ქონებით ისარგებლოს მეორე მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად. ასევე აუცილებელია ქონება გაიყოს ისე, რომ

არ შემცირდეს თითოეული გაყოფილი ნაწილის ღირებულება. ამ ნაწილში სარჩელის დასაბუთებისათვის წარმოდგენილი უნდა იყოს მტკიცებულებები, სადაც ერთმნიშვნელოვნად გამოხატული იქნება თითოეული მესაკუთრის საკუთრების საზღვარი, ღირებულების თანაბრობა, სანიტარული და ტექნიკური ნორმების შესაბამისობის დაცვა, ასევე ის, რომ გაყოფის შემდეგ შესაძლებელი იქნება უძრავი ქონების სარგებლობა მეორე მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად. ანუ მხარეებმა მტკიცებულებებით უნდა დაამტკიცონ, თუ რა ნაწილია თითოეული მესაკუთრის წილი, სად შეიძლება გადიოდეს საზღვარი, რომ ქონების გაყოფის შემდეგ დაცული იქნება სანიტარული და ტექნიკური პირობები და შესაძლებელი იქნება ქონების ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად მართვა, ასევე რომ გაყოფის შემდეგ ერთი ნაწილი ქონების ღირებულება, მეორე ნაწილის ღირებულების ხარჯზე არ გაიზრდება, ან არ შემცირდება. სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ქონების რეალურად გაყოფის თაობაზე შეესაბამება კანონს და მხარეებს ამის უფლება აქვთ, მაგრამ ამისათვის აუცილებელია არსებობდეს ასეთი გაყოფის შესაძლებლობა. საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დადგინდა, რომ საზიარო უფლების გაუქმებისა და საზიარო ქონების გაყოფის შემთხვევაში თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრე, ქონებით ისარგებლებს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვლება მიწის ნაკვეთით და შენობით სარგებლობის დადგენილი წესი და ასევე საზიარო საგანი გაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე. შესაბამისად სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. გაუქმებული იქნეს საზიარო უფლება მ----- კ-----ესა და ი-----ე ჟ-----ეს შორის ქ.ქუთაისში, რ----- გამზირი მე-4 ჩიხი N10-ში (ს/კ 0-----.2--) მდებარე უძრავ ქონებაზე.

მიწის ნაკვეთიდან და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობიდან, მოსარჩელე მ--- -- კ-----ეს იზოლირებულად გამოეყოს 1/3 ნაწილი 2017 წლის 13 ივნისის N003295817 ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად:

საცხოვრებელი ოთახებიდან N2-3 – 11.77 კვ.მ. და N2-5 – 14.45 კვ.მ. მთლიანად 26.22 კვ.მ., რაც  $(22.93-26.22=-3.29)$  3.29 კვ.მ.-ით მეტია იდეალურ წილზე.

დამხმარე სათავსოებიდან N1-6 – 12.39 კვ.მ., N1-9 – 26.11 კვ.მ. და N1-10 – 3.50 კვ.მ., მთლიანად 42.00 კვ.მ., რაც  $(43.86-42.00=1.86)$  1.86 კვ.მ.-ით ნაკლებია იდეალურ წილზე.

საზაფხულო ფართიდან N1-1- 29.25 კვ.მ. და N2-1-1 – 43.65 კვ.მ., მთლიანად 72.90 კვ.მ., რაც  $(48.25-72.90=24.65)$  24.65 კვ.მ.-ით მეტია იდეალურ წილზე (იხ. დანართი N2).

განაშენიანებისაგან თავისუფალი ფართიდან N1-25.28 კვ.მ., რაც  $(28.89-25.28=3.61)$  3.61 კვ.მ.-ით ნაკლებია იდეალურ წილზე (იხ. დანართი N1).

## **7. საპროცესო ხარჯები.**

**7.1.** „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო 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 შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნეს საქ. სსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტისა და 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით. მათი დაცვით საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადასახდელი თანხა შეადგენს 120 ლარს, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია, იმის გამო, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, გადახდილი ბაჟის თანხა 120 ლარი მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაუროს მოპასუხემ.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები.**

უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში 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 მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----- კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. გაუქმებული იქნეს საზიარო უფლება მ----- კ-----ესა და ი-----ე ჟ-----ეს შორის ქ.ქუთაისში, რ----- გამზირი მე-4 ჩიხი N10-ში (ს/კ 0-----.2--) მდებარე უძრავ ქონებაზე.

1.2. მიწის ნაკვეთიდან და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობიდან, მოსარჩელე მ----- კ-----ეს იზოლირებულად გამოეყოს 1/3 ნაწილი 2017 წლის 13 ივნისის N003295817 ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად:

საცხოვრებელი ოთახებიდან N2-3 – 11.77 კვ.მ. და N2-5 – 14.45 კვ.მ. მთლიანად 26.22 კვ.მ., რაც  $(22.93-26.22=-3.29)$  3.29 კვ.მ.-ით მეტია იდეალურ წილზე.

დამხმარე სათავსოებიდან N1-6 – 12.39 კვ.მ., N1-9 – 26.11 კვ.მ. და N1-10 – 3.50 კვ.მ., მთლიანად 42.00 კვ.მ., რაც  $(43.86-42.00=1.86)$  1.86 კვ.მ.-ით ნაკლებია იდეალურ წილზე.

საზაფხულო ფართიდან N1-1- 29.25 კვ.მ. და N2-1-1 – 43.65 კვ.მ., მთლიანად 72.90კვ.მ., რაც  $(48.25-72.90=24.65)$  24.65 კვ.მ.-ით მეტია იდეალურ წილზე (იხ. დანართი N2).

განაშენიანებისაგან თავისუფალი ფართიდან N1-25.28 კვ.მ., რაც  $(28.89-25.28=3.61)$  3.61 კვ.მ.-ით ნაკლებია იდეალურ წილზე (იხ. დანართი N1).

2. მოპასუხე ი-----ე ჟ-----ეს დაეკისროს მოსარჩელე მ----- კ-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის გადახდა.

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.

**მოსამართლე**

**გ---- დიდავა**