



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

12/02/2019 წელი

ქ.ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე: გ---- ზ-----ე

წარმომადგენელი: ც-----ი

მოპასუხეები: ბმა "ი-----", მ----- თ-----ე, ბ----- ხ-----ე, მ---- რ-----ე

დავის საგანი: საზიარო უფლების გაუქმება და თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალური გაყოფა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

გ---- ზ-----ე სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ქ. ბათუმში, პ-----ში მდებარე 448 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საზიარო უფლების გაუქმებას და თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალურ გაყოფას.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ქ. ბათუმში, პ-----ში მდებარე 448 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საერთო საკუთრებაა. მისი მესაკუთრეები არიან გ---- ზ-----ე, მ----- თ-----ე, ბ----- ხ-----ე და მ---- რ-----ე. მათ საზიარო ფართში განთავსებული აქვთ შენობა-ნაგებობები. მხარეები ვერ თანხმდებიან საზიარო უფლების მართვაზე, რის გამოც მოსარჩელე მოითხოვს საზიარო უფლების გაუქმებას და ქონების ნატურით გაყოფას. საზიარო უფლების გაუქმების შემდეგ მას უნდა მიეკუთვნოს 48.96 კვ. მ მიწის ნაკვეთი ეკუთვნის.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მ----- თ-----ე სარჩელს ცნობს ნაწილობრივად. ის თანახმაა მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთი ინდივიდუალურ საკუთრებაში გამოეყოს პუშკინის ქუჩის მხრიდან ნაწილობრივ.

2.2. ბ----- ხ-----ე და მ---- თ-----ე სხდომაზე არ გამოცხადდნ.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ბათუმში, პ-----ში მდებარე 448 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ამხანაგობა „ი-----“-ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ.17.

3.1.2. ამხანაგობა „ი-----“-ის წევრები არიან გ---- ზ-----, მ----- თ-----, ბ----- ხ----- და მ---- რ-----. მათ მიწის ნაკვეთში განთავსებული აქვთ შენობები. კერძოდ;

- გ---- თ----- არის 38.15 კვ.მ ფართის მესაკუთრე;
- მ----- თ----- არის 53.70 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე;
- ბ----- ხ----- არის 59.82 კვ.მ. ფართის მესაკუთრე.
- მ---- რ----- არის 98.2 კვ.მ. ფართის და 10,9 კვ.მ. ფარეხის მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 16, 19-22.

3.1.2. მხარეებს ზიარი ქონება გამიჯნული არ აქვთ. გ---- ზ----- ამხანაგობას განცხადებით მოსთხოვა საერთო კრებას მიეღო გადაწყვეტილება საზიარო უფლების გაუქმებისა და გ---- ზ-----ისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ. 2016 წლის 27 აპრილის საერთო კრების საოქმო გადაწყვეტილებით გ---- ზ-----ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის გამიჯნვაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.
- 2016 წლის 27 აპრილის კრების ოქმი. ს.ფ.16-17.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებისათვის მთავარი სადაო საკითხია:

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

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ გარემოების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. ფართების გაყოფის შესაძლებლობასთან დაკავშირებით, მხარეები იძლევიან ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. მოსარჩელე ამტკიცებს რომ საზიარო უფლების გაუქმება და მისთვის კუთვნილი ფართის გამოყოფა, შესაძლებელია. მოპასუხეები ფართის ნატურით გაყოფის კატეგორიული წინააღმდეგი არ არიან. ისინი თანახმა არიან გარკვეული ნაწილი გამოეყოს მოსარჩელეს, მაგრამ რა ნაწილის გამოყოფაზეც მოპასუხეები არიან თანხმა, იმ ნაწილის მიღებაზე თანახმა არაა მოსარჩელე. სწორედ ამიტომ აუცილებელია შემოწმებული იქნას არსებობს თუ არა საზიარო უფლების გაუქმებისა და ქონების რეალური გაყოფის შესაძლებლობა.

3.2.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაობისას 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 მიწის ნაკვეთი 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 გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო 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. სასამართლო განმარტავს, რომ ქონების ნატურით გაყოფის შესაძლებლობა რთული საკითხია. საზიარო ფართის გაყოფის შესაძლებლობა 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. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ

- თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრე გამოყოფილი ქონებით ისარგებლებს სხვა მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად;
- არ შეიცვლება გაყოფილი ქონებისდანიშნულება და სარგებლობის წესი;
- ქონება დაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად;
- ქონება დაიყოფა ღირებულების შემცირების გარეშე.

ამ საკითხების 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. ზეპირ 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 სადაოდ არ ხდიან. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, 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 იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია.

3.2.8. მოსარჩელეს, ზეპირი განმარტების დადასტურების მიზნით სხვა მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან არცერთი არ ასახავს ინფორმაციას ფართების გაყოფის შედეგების შესახებ. მათში არაა იმ კითხვის პასუხები, როგორიცაა ღირებულების შენარჩუნება, სამშენებლო და ტექნიკური პირობების დაკმაყოფილება, სარგებლობისა და დანიშნულების წესის შენარჩუნება. შესაბამისად ისინი არ გამოდგება საზიარო უფლების გაუქმების მტკიცებულებად.

3.2.9. საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობის გასარკვევად საქმეზე დანიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა. ექსპერტს გამოსაკვლევად დაევალა გაერკვია ტექნიკური პირობებისა და სამშენებლო ნორმების გათვალისწინებით შესაძლებელია თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად საზიარო უფლების გაუქმება და ქალაქ ბათუმში 3-ის ქუჩა N50/2--ში (საკადასტრო კოდი 0-2-09.0--) მდებარე უძრავი ქონების რეალური გაყოფა, ისე რომ არ შეიცვალოს მიწის ნაკვეთით და შენობით სარგებლობის დადგენილი წესი; საზიარო საგანი შეიძლება თუ არა დაიყოს ერთგვაროვან ქონებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე; შესაძლებელია თუ არა უძრავი ქონება თავიანთი წილების შესაბამისად თანამესაკუთრეებს შორის ნატურით გაიყოს, ისე რომ თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრემ მიწის ნაკვეთით და შენობით ისარგებლოს ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად; დადებითი პასუხის შემთხვევაში როგორ უნდა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება; შესაძლებელია თუ არა თანამესაკუთრეების საკუთრებიდან ნატურით გამოეყოს მხოლოდ მოსარჩელეს ისე, რომ არ შეიცვალოს მიწის ნაკვეთით და შენობით სარგებლობის დადგენილი წესი, ღირებულების შემცირების გარეშე, ასევე სხვა მესაკუთრეებისაგან დამოუკიდებლად სარგებლობის შესაძლებლობით. დადებით შემთხვევაში როგორ უნდა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება.

იხ. საოქმო განჩინება საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზის დანიშნვის შესახებ. ს.ფ. 85-91.

3.2.10. ექსპერტმა ჩაატარა აზომვითი სამუშაოები, ადილზე არსებული გარემოებები შეადარა რეგისტრირებულ მონაცემებს და განმარტა, რომ ტექნიკური პირობებისა და სამშენებლო ნორმების დაცვით საზიარო ქონების დაყოფა ერთგვაროვან ფართებად ისე, რომ თითოეული ნაწილის მესაკუთრემ ქონებით ისარგებლოს სხვა მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვალოს გაყოფილი ფართის დანიშნულება და სარგებლობის წესი, ასევე ღირებულების შემცირების გარეშე, შეუძლებელია.

იხ. ექსპერტიზის დასკვნა.

3.2.11. სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმებას სჭირდება კონკრეტული გეგმა. საზიარო ფართის გაყოფა აბსტრაქტულად შეუძლებელია. მისი გაყოფის დასაშვებობისათვის აუცილებელია კონკრეტული მტკიცებულება, რომლითაც გადაწყვეტილი იქნება ფართების გაყოფის შემდგომი საზღვრები და სადაც ასევე დასაბუთებული იქნება, რომ გაყოფის შემთხვევაში დაცული იქნება ყველა ის აუცილებელი წინაპირობა, რაც საზიარო უფლების გაუქმებისათვისაა აუცილებელი. მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულება არ აქვს. მან ვერ დაამტკიცა, რომ თითოეული გაყოფილი ფართის მესაკუთრე გამოყოფილი ფართით ისარგებლებს სხვა მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვლება გაყოფილი ნაწილის დანიშნულება და სარგებლობის წესი, ნაკვეთები დაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. ამ გარემოების დასამტკიცებლად მას მხოლოდ ზეპირი განმარტება აქვს, რაც არ წარმოადგენს საზიარო უფლების გაუქმებისათვის საკმარისს.

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 უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 17-ე 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).

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ არსებობს საზიარო უფლების გაუქმების წინაპირობები, მაგრამ მოპასუხეები ხელს უშლიან ამ უფლების რეალიზებაში. აღნიშნული ხელშეშლა გახდა სასამართლოსათვის მომართვის საფუძველი. 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 იქნას თანაბრად.

6.3. საზიარო უფლების რეგულაცია მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 953-968-ე მუხლებში. საქართველოს სკ-ის 953-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენებული იქნას სკ-ის 953-968-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

6.4. საქართველოს სკ-ის 954-ე მუხლით დადგენილია, რომ თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ქ.ბათუმში, პ-----
-----ში მდებარე 448 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს გ---- ზ-----ის, მ----- თ-----
---ის, ბ----- ხ-----ის და მ---- რ-----ის თანასაკუთრებას. მხარეებს ზიარი ქონება რეალურად გაყოფილი არ აქვთ. ისინი ფართების 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 უფლებს ნატურით გაყოფა და რეალური წილის გამიჯნვა მხარეთა ინდივიდუალური საკუთრების საზღვრების დადგენასაც გულისხმობს. სწორედ ამას მოითხოვს მოსარჩელეც.

6.5. მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სკ-ის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძვლიდან, რომლის მიხედვითაც თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვს საზიარო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სკ-ის 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 სკ-ის 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 იქნას გასაყოფი ქონების ტექნიკური და სანიტარული მდგომარეობა, ასევე სამშენებლო, 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 თანაბარობა, სამშენებლო, 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 სამშენებლო, 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 ფართის გაყოფის შემთხვევაში თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრე, ფართით ვერ ისარგებლებს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად, შეიცვალა ფართის სარგებლობის დადგენილი წესი და ასევე საზიარო საგანი ვერ გაიყოფა ერთგვაროვან ქონებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე. აღნიშნულის მიზეზია ის, რომ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, საზღვრები, შენობა-ნაგებობების კონფიგურაცია და ურთიერთგანლაგება არ იძლევა ამის საშუალებას. ამ გარემოებათა გაუთვალისწინებლად ფართის გაყოფა, ეწინააღმდეგება მოქმედ სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნებს, რაც საზიარო უფლების გაუქმების გამომრიცხავი გარემოებაა. აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში 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.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას საქ. სსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტისა და 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტით. მათი დაცვით საქმეზე სახ. ბაჟის სახით გადასახდელი თანხა შეადგენს 120 ლარს. მოსარჩელეს სახ. ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა ბაჟის გადახდა მოსარჩელეს ეკისრება.

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, 39-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 365-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. გ---- ზ----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საქმეზე სახ. ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ბათუმი, ზუბალაშვილის ქN30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოჩა ფუტყარაძე