



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

05 აპრილი 2019 წელი

ქ. ა-----

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - გია ბერაია
სხდომის მდივანი - თამარ ტეფნაძე

მოსარჩელე - ვ---ა ს-----ა

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოსარჩელე -ს-----ი ს-----ი(მონაწილეობის გარეშე)

მოპასუხე - ვა----- ს-----ი

წარმომადგენელი - ე-----ე

თარჯიმანი - ლ-----ნ

დავის საგანი - სამკვიდრო მოწმობით მიღებული სამემკვიდრეო წილების
რეალურად გამოყოფა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სამემკვიდრეო ქონებიდან უკვე მიღებული კუთვნილი წილების
რეალურად გამოყოფა, გამიჯვნა.

მოსარჩელეებმა თავისი სასარჩელო მოთხოვნა დააფუძნეს შემდეგ ფაქტობრივ
გარემოებებს:

მხარეთა მშობლები დედა მ----- ს-----ი და მამა ა-----ე ს-----ი
გარდაიცვალნენ. მემკვიდრეებს ვ---ა, ნ---ა, ს-----ი და ვ--- ს-----ებს წილები $\frac{1}{4}$
იდელური წილის უფლებით სამკვიდრო მოწმობით მიღებული აქვს, ნ---ა ს-----
ამ თავისი $\frac{1}{4}$ წილი დაუთმო ვ---ა ს-----ას. მიღებულ წილებს

ფაქტობრივად დაუფლებულნი არიან და საჯარო რეესტრშიც აქვთ რეგისტრირებული, მაგრამ მოპასუხე მხარე არ ეთანხმება მიღებული წილების რეალურ გამოყოფაზე (გამიჯვნაზე), არც ურთიერთშეთანხმებით და არც ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით. ნ---ა ს-----ამ თავისი $\frac{1}{4}$ იდეალური წილის უფლებით დაუთმო ვ---ა ს-----ას და ფლობს $\frac{2}{4}$ იდეალური წილის უფლებით, ამდენად უნდა გამოეყოს $\frac{2}{4}$ წილი, როგორც ექსპერტიზის დასკვნაშია მითითებული. ს-----ი ს-----ის მეურვედ დანიშნულია ვ---ა ს-----ა და მათი საერთო წილები $\frac{2}{4}$ და $\frac{1}{4}$ სულ $\frac{3}{4}$ წილი, კერძოდ 86.01 კვ.მ. ფართი გამოყოფილი და მიერთებული უნდა იქნეს ერთმანეთზე, საცხოვრებელი ბინის მთლიანი 114.68 კვ.მ. ფართიდან. ავტოფარეხის 21.52 კვ.მ. ფართიდან $\frac{3}{4}$ წილის უფლებით უნდა გამოეყოს 16.14 კვ.მ. ფართი. სარდაფი 18.35 კვ.მ. უნდა დაუდგინდეს და გამოეყოს მათ როგორც ექსპერტიზის დასკვნით არის დადგენილი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ უძრავი ქონების რეალურად გამიჯვნით, აღნიშნული უძრავი ქონება დაკარგავს თავის ფუნქციურ ღირებულებას, შესაბამისად სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ვ---ა ს-----ას, ს-----ი ს-----ის და ვ---ა ს-----ის მშობლები იყვნენ მ----- ს-----ა, რომელიც გარდაიცვალა 2----- და ა-----ე ს-----ი, - გარდაიცვალა 2-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (იხ.ტ.1. ს.ფ5).
- შესაგებელი (იხ.ტ.1.ს.ფ.40).
- მ----- ს-----ის გარდაცვალების მოწმობა(იხ ტ.1.ს.ფ.16)
- ა-----ე ს-----ის გარდაცვალების მოწმობა(იხ.ტ.1.ს.ფ.17).

3.1.2. 2----- გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ვ---ა ს-----მა, ს-----ი ს-----მა და ვ---ა ს-----ამ, როგორც პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა - შვილებმა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით სრულად მიიღეს მთელი დანაშთი სამკვიდრო ქონება ა-----ე ს-----ისა... მემკვიდრეებმა მთელი დანაშთი სამკვიდრო ქონება მიიღეს შემდეგი წილობრივი თანაფარდობით: 1) ვა--- ს-----ი - $\frac{1}{4}$ (ერთი მეოთხედი) იდეალური წილის უფლებით; 2) ს-----ი ს-----ი - $\frac{1}{4}$ (ერთი მეოთხედი) იდეალური წილის უფლებით; 3) ვ---ა ს-----ა - $\frac{2}{4}$ (ორი მეოთხედი) იდეალური

წილის უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო აქტი N----- სამკვიდრო მოწმობის გაცემა (იხ.ტ.1..ს.ფ.18-20).

3.1.3. 2----- გაცემული სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ მამკვიდრებლის ა-----ე ს-----ის მეოთხე მემკვიდრემ შვილმა ნ----- ს-----მა მამის გარდაცვალების დღიდანვე უარი განაცხადა დანაშთ სამკვიდრო ქონებიდან თავის კუთვნილ სამკვიდრო წილზე თავისი დის - ვ---ა ს-----ას სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო აქტი N----- სამკვიდრო მოწმობის გაცემა (იხ.ტ.1.ს.ფ.18-20).

3.1.4. 2----- გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ვ---ა ს-----მა, ს-----ი ს-----მა და ვ---ა ს-----ამ, როგორც პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა - შვილებმა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით სრულად მიიღეს მთელი დანაშთი სამკვიდრო ქონება ა-----ე ს-----ისა, რომელიც გარდაცვალების მომენტში ცხოვრობდა მისამართზე ქ. ა-----, 9-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სანოტარო აქტი N----- სამკვიდრო მოწმობის გაცემა (იხ.ტ.1.ს.ფ.18-20).

3.1.5. ვ---ა ს-----ა დანიშნულია თავისი ქმედუვნაროდ აღიარებული ძმის მოსარჩელე ს-----ი ს-----ის მეურვედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს ახალციხის რაიონული განყოფილების 2014 წლის 11 აპრილის N----- გადაწყვეტილება (იხ.ტ.1.ს.ფ.30-31).

3.1.6. ვ---ა ს-----ა და ს-----ი ს-----ი წარმოადგენენ უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. ა-----, 9----- ქ.----- 10--32 კვ.მ. ფართის თანამესაკუთრეებს, რომელიც მათ მიღებული აქვთ მამკვიდრებლის ა-----ე ს-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონებიდან მემკვიდრეობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.1.ს.ფ.21-22).

- სანოტარო აქტი N----- სამკვიდრო მოწმობის გაცემა (იხ.ტ.1.ს.ფ.18-20).

- მხარეთა ახსნა-განმარტება(იხ.სას. სხდომის ოქმის CD დისკი).

3.1.7. ქ. ა-----, 9----- ქ----- მდებარე ვ---- ს-----ის წილი უძრავი ქონება, რომელიც მან მამკვიდრებლის ა-----ე ს-----ის დანაშთი ქონებიდან მემკვიდრეობის სახით მიიღო საჯარო რეესტრში მის სახელზე აღრიცხული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ტ.1.ს.ფ.21-22).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება(იხ.სას. სხდომის ოქმის CD დისკი).

3.1.8. საზიარო უძრავი ქონების ნატურით დაყოფა (რეალურად გამოყოფა) მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, შესაძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა (იხ.ტ.1.ს.ფ.23-29);

3.1.9. ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული ავტოფარეხი და სარდაფი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანოტარო აქტი N----- სამკვიდრო მოწმობის გაცემა (იხ.ტ.1.ს.ფ.18-20).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ.1.ს.ფ.21-22).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება(იხ.სას. სხდომის ოქმის CD დისკი).

**3.1.10. ახალციხის რაიონულ სასამართლოს 2015 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილებით: ვ---ა ს-----ასა და ს----ი ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: საჯარო რეესტრში თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ა-----ე ს-----ის დანაშთ სამკვიდრო უძრავ ქონებიდან, მდებარე, ქალაქი ა-----, ქ----- N-----
- მოსარჩელებს ვ---ა ს-----ასა და ს----ი ს-----ს საკუთრების უფლებით რეალურად გამოეყო $\frac{3}{4}$ ნაწილი, ხოლო ვ--- ს-----ს დარჩა $\frac{1}{4}$ წილი სსიპ ლ----- სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- N----- დასკვნის შესაბამისად.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ახალციხის რაიონულ სასამართლოს 2015 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილება(იხ.ტ.1.ს.ფ.101-108)

3.1.11. 2018 წლის 25 აპრილის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით ვ---- ს-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად

დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის განჩინება (იხ.ტ.1.ს.ფ.101-108).

3.1.12. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 მაისის განჩინებით ვ---ა ს-----ა (დაბადების თარიღი 0--0--1--- წელი, დაბადების ადგილი ა-----, პირადი ნომერი 4-----) ცნობილი იქნა ს-----ი ს-----ის მხარდამჭერად შრომითი საქმიანობის, წვრილმანი გარიგების დადების, სამეწარმეო საქმიანობის, უძრავი ქონების მართვის/განკარგვის და მასთან დაკავშირებული ყველა უფლების განხორციელების უფლების (საზიარო უფლების გაუქმების) საცხოვრებელი ადგილის განსაზღვრის, საპენსიო საქმის წარმოებისა და პენსიის/დახმარების მიღების სფეროებში, მკურნალობა-რეაბილიტაციაზე თანხმობის გამოხატვის, მისთვის ზიანის მიყენების თავიდან აცილების მიზნით; სიტყვის, აზრის, სინდისის, აღმსარებლობის, რწმენის, გამოხატვის უფლების, პირადი ცხოვრების უფლების, საკუთრების უფლების (მასთან დაკავშირებული ყველა მოქმედების განხორციელების უფლების), მემკვიდრეობის უფლების (მასთან დაკავშირებული ყველა მოქმედების განხორციელების უფლების, მათ შორის სამკვიდრო წილის რეალურად გამოყოფის); ყველა სახის ხელშეკრულების გაფორმების უფლების; ასევე მის ნაცვლად ნებისმიერი უძრავ-მოძრავი ქონების შეძენის და მის სახელზე რეგისტრაციის, თავისუფალი მიმოსვლის უფლების; რეცეპტით შესაძენი მედიკამენტების შეძენაზე ნებისმიერ სააფთიაქო დაწესებულებაში (მათ შორის ფსიქოტროპულში) უფლება-მოვალეობების განხორციელების უფლების; სასამართლოსადმი, ადმინისტრაციულ ორგანოსადმი ან სხვა დაწესებულებისადმი მიმართვის უფლების სფეროში

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 მაისის განჩინება.(ტ.2. ს.ფ.63-69)

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სსიპ ლ----- სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 ოქტომბრის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ.ა-----ში, 9----- ქუჩა N--- მდებარე ს----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბ----- ფართით 108,32 კვ.მ-ის გამიჯვნა 3 ნაწილად(ვ---ა ს-----ი 2/4 წილი,ს-----ი ს-----ი 1/4 წილი და ვ---- ს-----ი 1/4 წილი) ტექნიკური თვალსაზრისით, სრული იზოლირებით, მოქმედი

ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია.

ქ.ა-----ში 9----- ქ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბ----- ფართით 108,32 კვ.მ-ის გამიჯვნა 2 ნაწილად (ვ---ა და ს-----ი ს-----ი $\frac{3}{4}$ წილი და ვ----- ს-----ი $\frac{1}{4}$ წილი) ტექნიკური თვალსაზრისით, სრული იზოლირებით, მოქმედი ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია.

ასეთი გაყოფის შემთხვევაში რეგისტრირებული ბ----- საერთო 108,32 კვ.მ ფართიდან, ვ---ა და ს-----ი ს-----ს შესაძლებელია გამოეყოთ მათი კუთვნილი $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისი 81,24 კვ.მ ფართი, ხოლო ვ----- ს-----ს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისი 27.08 კვ.მ ფართი. ასეთი გამოყოფის შემთხვევაში მხარეების მიერ უნდა იქნეს ამოშენებული მოწყობილი და დემონტირებული კარის ღიობები და ტიხრები, როგორც ეს დაწართ N1-ზეა ნაჩვენები, ასევე მხარეებმა არარსებობის შემთხვევაში დამოუკიდებლად უნდა მოაწყონ სამზარეულო თავიანთ გამოყოფილ ფართებში.

ქ.ა-----ში 9----- ქ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბ----- ფართით 108,32 კვ.მ-ის გამიჯვნა 3 ნაწილად (ვ---ა ს-----ი $\frac{2}{4}$ წილი, ს-----ი ს-----ი $\frac{1}{4}$ წილი და ვ----- ს-----ი $\frac{1}{4}$ წილი) ტექნიკური თვალსაზრისით, სრული იზოლირებით, მოქმედი ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა (იხ.ტ.3.ს.ფ.87-94)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა.

სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1469-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდროს გაყოფის თაობაზე თანამემკვიდრეებს შორის შეუთანხმებლობისას დავას განიხილავს სასამართლო, რომელმაც ქონების გაყოფისას მხედველობაში უნდა მიიღოს გასაყოფი ქონების ხასიათი, თითოეული თანამემკვიდრის საქმიანობა და სხვა კონკრეტული გარემოებანი.

ამავე კოდექსის 1454-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მემკვიდრეს შეუძლია მოითხოვოს თავისი წილის გამოყოფა ნატურით როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონებიდან, თუ ასეთი გამოყოფა შესაძლებელია ან აკრძალული არ არის კანონით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. ა-----, 9----- ქ----- მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენს აწ გარდაცვლილი ა-----ს-----ის დანაშთ სამკვიდრო ქონებას, რომელიც მიიღეს მისმა პირველი რიგის მემკვიდრეებმა შვილებმა - ვ----- ს-----მა, ს-----ი ს-----მა და ვ-----ა ს-----ამ, შემდეგი თანაფარდობით - 1) ვა----- ს-----ი - $\frac{1}{4}$ (ერთი მეოთხედი) იდეალური წილის უფლებით; 2) ს-----ი ს-----ი - $\frac{1}{4}$ (ერთი მეოთხედი) იდეალური წილის უფლებით; 3) ვ-----ა ს-----ა - $\frac{2}{4}$ (ორი მეოთხედი) იდეალური წილის უფლებით.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ვ-----ა ს-----ა და ს-----ი ს-----ი წარმოადგენენ უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. ა-----, 9----- ქ----- 10-32 კვ.მ. ფართის თანამესაკუთრეებს, ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხე ვ-----

ს-----მა მართალია მიიღო მისი კუთვნილი წილი ა-----ე ს-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონებიდან, თუმცა არ დაურეგისტრირებია საკუთრების უფლებით და საჯარო რეესტრში მის სახელზე აღნიშნული სამკვიდრო ქონება აღრიცხული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მონაწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საზიარო საგანი წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს, რომლის თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით შესაძლებელია და აღნიშნული გაყოფის შესაძლებლობა ასახულია სსიპ ლ----- სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 ოქტომბრის დასკვნაში, რომლის თანახმად ქ.ა-----ში 9----- ქ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბ----- ფართით 108,32 კვ.მ-ის გამიჯვნა 2 ნაწილად (ვ---ა და ს-----ი ს-----ი $\frac{3}{4}$ წილი და ვ----- ს-----ი $\frac{1}{4}$ წილი) ტექნიკური თვალსაზრისით, სრული იზოლირებით, მოქმედი ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია.

ასეთი გაყოფის შემთხვევაში რეგისტრირებული ბ----- საერთო 108,32 კვ.მ ფართიდან, ვ---ა და ს-----ი ს-----ს შესაძლებელია გამოეყოთ მათი კუთვნილი $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისი 81,24 კვ.მ ფართი, ხოლო ვ----- ს-----ს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისი 27.08 კვ.მ ფართი. ასეთი გამოყოფის შემთხვევაში მხარეების მიერ უნდა იქნეს ამოშენებული მოწყობილი და დემონტირებული კარის ღიობები და ტიხრები, როგორც ეს დანართ N1-ზეა ნაჩვენები, ასევე მხარეებმა არარსებობის შემთხვევაში დამოუკიდებლად უნდა მოაწყონ სამხარეულო თავიანთ გამოყოფილ ფართებში.

ამასთან სასამართლო ვ--- გაიზიარებს მოპასუხის და მისი წარმომადგენლის განმარტებას, რომ მხარეების მიერ ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად კარის ღიობების და ტიხრების დემონტირების შემთხვევაში ზიანი მიადგება შენობის მდგრადობას, რადგან აღნიშნული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულება მათ მიერ წარმოდგენილი არ არის და ასეთი გარემოების არსებობის შემთხვევაში თვით ექსპერტიც ვ--- მიუთითებდა უძრავი ქონების გაყოფის შესაძლებლობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამავე კოდექსის 1452-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდროს გაყოფა ხდება სამკვიდროს მიმღები მემკვიდრეების შეთანხმებით იმ წილის კვალობაზე, რაც თითოეულ მათგანს კანონით ან ანდერძით ერგებათ.

საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას. სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, **საზიარო უფლების** მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.

საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა. ერთადერთი შეზღუდვა, რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისათვის აწესებს არის ის, რომ **საზიარო უფლების** მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს **საზიარო** საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით **საზიარო უფლების გაუქმებას** დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ **საზიარო** საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

ამდენად, დაუშვებელია **საზიარო უფლების გაუქმება** ნატურით გაყოფის გზით, თუ შეუძლებელია ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარი იდეალური წილის შესაბამისად. მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის იდეალური წილის იმგვარი გამოყოფა, რომლითაც დაცულია ამ უკანასკნელის **საზიარო** საგნის გაყოფამდე არსებული მდგომარეობა (ღირებულება), **საზიარო უფლების გაუქმებას** ნატურით გაყოფის გზით სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება).

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლისა და 173-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებით თავისუფალია, მაგრამ მისი უფლებამოსილებანი შესაძლოა, შეზღუდული იყოს ან კანონით, ან ხელშეკრულებით. მესაკუთრის მოქმედებით არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები.

აღნიშნულ შემთხვევაში სსიპ ლ----- სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 ოქტომბრის დასკვნით და სასამართლო სხდომაზე ექსპერტ ლ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ ქ. ა-----, 9----- ქ-----ე მხარეთა საზიარო უფლების გაუქმება შესაძლებელია მისი ნატურით გაყოფის გზით, შესაბამისად უნდა გაუქმდეს

საზიარო უფლება და საჯარო რეესტრში თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ა-----ე ს-----ის დანაშთ სამკვიდრო უძრავ ქონებიდან, მდებარე, ქალაქი ა-----, ქ----- N----- მოსარჩელეებს ვ---ა ს-----ას და ს-----ი ს-----ს საკუთრების უფლებით რეალურად გამოეყოს $\frac{3}{4}$ ნაწილი, ხოლო ვ----- ს-----ს დარჩეს $\frac{1}{4}$ წილი სსიპ ლ----- სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 30 ოქტომბრის N----- დასკვნის მეორე და მესამე აბზაცის შესაბამისად;

1) ქ.ა-----ში 9----- ქ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბ----- ფართით 108,32 კვ.მ-ის გამიჯვნა 2 ნაწილად(ვ---ა და ს-----ი ს-----ი $\frac{3}{4}$ წილი და ვ----- ს-----ი $\frac{1}{4}$ წილი) ტექნიკური თვალსაზრისით, სრული იზოლირებით, მოქმედი ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია, ისე როგორც ეს დანართ 1-ზეა ნაჩვენები.

2) ასეთი გაყოფის შემთხვევაში რეგისტრირებული ბ----- საერთო 108,32 კვ.მ ფართიდან, ვ---ა და ს-----ი ს-----ს შესაძლებელია გამოეყოს მათი კუთვნილი $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისი 81,24 კვ.მ ფართი, ხოლო ვ----- ს-----ს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისი 27.08 კვ.მ ფართი. ასეთი გამოყოფის შემთხვევაში მხარეების მიერ უნდა იქნეს ამოშენებული მოწყობილი და დემონტირებული კარის ღიობები და ტიხრები, როგორც ეს დანართ N1-ზეა ნაჩვენები, ასევე მხარეებმა არარსებობის შემთხვევაში დამოუკიდებლად უნდა მოაწყონ სამხარეულო თავიანთ გამოყოფილ ფართებში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამავე 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 შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ვ---ა ს-----ას მიერ გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით და საექსპერტო დასკვნის(ნახაზის საფასური 191ლარი, რის თაობაზეც წარმოდგენილია შესაბამისი საგადასახადო დავალებები. ამასთან, სარჩელი დაკმაყოფილდა და ს-----ი ს-----ი, როგორც გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, როგორც მკვეთრი შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირი, - შესაბამისად, ვ----- ს-----ს დაეკისროს 311.00 ლარის გადახდა ვ---ა ს-----ას სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 247-248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა :

1. ვ---ა ს-----ას და ს-----ი ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს
2. საჯარო რეესტრში თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ა-----ე ს-----ის დანაშთ სამკვიდრო უძრავ ქონებიდან, მდებარე, ქალაქი ა-----, ქ----- N----- მოსარჩელეებს ვ---ა ს-----ას და ს-----ი ს-----ს საკუთრების უფლებით რეალურად გამოეყოს $\frac{3}{4}$ ნაწილი, ხოლო ვ----- ს-----ს დარჩეს $\frac{1}{4}$ წილი სსიპ ლ----- სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 ოქტომბრის N----- დასკვნის მეორე და მესამე აბზაცის შესაბამისად;
3. ვა----- ს-----ს(3/6 4-----) დაეკისროს 311.00 ლარის გადახდა ვ---ა ს-----ას(3/6 4-----) სასარგებლოდ.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახალციხის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
5. 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 ახალციხის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გია ბერაია