

080210017002176541

საქმე №2/3453-17



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

25 აპრილი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

**შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი თამარ შალამბერიძე**

მოსარჩელე - რ--- ჭ-----ე
წარმომადგენელი - ნ--- ზ-----ე

მოპასუხეები - 1. ი--- ი-----ე, 2. ი--- ი-----ე
წარმომადგენელი - დ----- ბ-----ე

დავის საგანი: საზიარო უფლების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. გაუქმდეს საზიარო უფლება საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე - მდებარე ქ.ქუთაისში, ლ-----ის ქ.N1-----ში/ქ.ქუთაისში, ბ-----ის ქ.N1--ში, თანამესაკუთრეებს რ--- ჭ-----ეს, ი--- ი-----ესა და ი--- ი-----ეს შორის.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ გარემოებებზე:

მოსარჩელის განმარტებით, იგი ცხოვრობს ქ.ქუთაისში, ხ-----ის ქ.N5--ში. 2006 წელს მან საცხოვრებელი სახლის ერთი ნაწილი ლ-----ის ქუჩის მხრიდან შეიძინა ც----- გ-----ისაგან, ხოლო მეორე ნაწილი 2008 წელს ბ-----ის ქუჩის მხრიდან - გ--- დ-----ისგან.

ამჟამად ქუჩის მისამართია: ლ-----ე/ბ-----ის ქუჩა N1----/1-. **967 კვ.მ საერთო**

სარგებლობის ეზო შეძენის დღიდან მას გამიჯნული და რკინა - ბეტონის საზღვრით გავლებული დახვდა. საზღვარი რომ გავლებულია და არსებობს ნათლად ჩანს 2007 წელს შედგენილი აზომვითი ნახაზებიდან.

ვინაიდან მითითებულ მისამართზე უკვე ათეული წლებია მის მიერ ნაყიდი მიწის ნაკვეთი და მოპასუხეების ნაკვეთი გამიჯნულია საზღვრით, სურს საზიარო უფლების გაუქმება და საჯარო რეესტრში ცალკე მიწის ნაკვეთად დარეგისტრირება. ცალკე გამოყოფილმა მიწის ნაკვეთმა შეადგინა 522 კვ.მ.

მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხეები სადაოდ არ ხდებიან დადგენილ საზღვარს, ისინი თანახმა არ არიან, რათა მოხდეს საზიარო უფლების გაყოფა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი იძულებული გახდა სარჩელით მოემართა სასამართლოსთვის.

სასამართლო სხდომაზე, მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმა დამატებით განმარტა, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეებს შორის არსებული საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს საკუთრებას თანაბარი უფლებით. მათ მიერ ჩატარებული აზომვითი ნახაზებით დადგინდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის 522 კვ.მ. შეადგენს რ--- ჭ-----ის წილობრივ საკუთრებას. მიაჩნია, რომ მოთხოვნა კანონიერია და სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხეებმა ი--- და ი---- ი-----ებმა სარჩელი არ სცნეს და განმარტეს, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ.ქუთაისში, ლ-----ის ქ.N1-----ში/ქ.ქუთაისში, ბ-----ის ქ.N1--ში წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს საერთო ფართობით 967 კვ.მ და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, რ--- ჭ-----ეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შენობა-ნაგებობა ფართობით 218.62 კვ.მ, ხოლო ი--- და ი---- ი-----ებს შენობა-ნაგებობები ფართობით 95,61 კვ.მ და 12.45 კვ.მ.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, ის წარმოადგენს მხარეთა თანასაკუთრებას. მიწა რეგისტრირებულია თანაბარი უფლებით და რაიმე სახის წილობრივი ან პროცენტული მაჩვენებელი მითითებული არ არის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები.

1.1. მოსარჩელე რ---- ჭ-----ემ 2006 წელს საცხოვრებელი სახლის ერთი ნაწილი ლ-----ის ქუჩის მხრიდან შეიძინა ც----- გ-----ისაგან, ხოლო მეორე ნაწილი 2008 წელს ბ-----ის ქუჩის მხრიდან - გ--- დ-----ისგან. ამჟამად ქუჩის მისამართია - ქ.ქუთაისი, ლ-----ე/ბ-----ის ქუჩა N1----/1-. 967 კვ.მ ფართის საერთო სარგებლობის ეზო შეძენის დღიდან მას გამიჯნული და რკინა - ბეტონის საზღვრით გავლებული დახვდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.ს.ფ. 26-28)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 24)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია, რომ ქ.ქუთაისში, ლ-----ე/ბ-----ის ქუჩა N1----/1--ში მდებარე 967 კვ.მ საერთო სარგებლობის ეზო მოსარჩელე რ---- ჭ-----ის და მოპასუხეების ი--- და ი--- ი-----ეების საერთო საკუთრებად ირიცხება. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, რ---- ჭ-----ეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შენობა-ნაგებობა ფართით 218.62 კვ.მ, ხოლო ი--- და ი--- ი-----ებს შენობა-ნაგებობები ფართით 95.61კვ.მ და 12.45 კვ.მ.; **მიწის ნაკვეთი კი რეგისტრირებულია თანაბარი უფლებით** და რაიმე სახის წილობრივი ან პროცენტული მაჩვენებელი მითითებული არ არის. ამასთან, მიწის ნაკვეთის თანაბრად გაყოფის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ უნდა მოხდეს არსებული ღობის მონგრევა და გადატანა, რაზეც მას ხარჯის გაწევა მოუწევს და არც თანახმაა აღნიშნულის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 26-28)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.2.2. ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- -- დასკვნით, ქ.ქუთაისში, ლ-----ე/ბ-----ის ქუჩა N1----/1--ში მდებარე ს/კN0----- უძრავი ქონების გაყოფა, ფაქტიურად არსებული ღობის მიხედვით ორ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ, ერთგვაროვან, იზოლირებულ ნაწილად შესაძლებელია დანართი N1-ში (445კვ.მ და 522 კვ.მ) მითითებული

კონფიგურაციით **მხოლოდ იმ შემთხვევაში**, თუ თანამესაკუთრებს შორის შედგება ნოტარიულად **დამოწმებული შეთანხმება, N02 შენობის სამხრეთ მხარეს არსებული ღიობების შენარჩუნების შესახებ**.

დანართ N1-ში მითითებული გაყოფის ვარიანტის მიხედვით:

-რ---- ჭ-----ეს შესაძლებელია გამოეყოს ს/კN0----- მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილი 522 კვ.მ. ფართით, რომელზედაც განთავსებულია N01 შენობა.

-ი---- და ი--- ი-----ეებს შესაძლებელია გამოეყოს ს/კN0----- მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილი 445კვ.მ.ფართით, რომელზედაც განთავსებულია N02 და N3 შენობები.

აღნიშნული გაყოფის ვარიანტის მიხედვით არ იცვლება გამოყოფილი ნაწილების დღეისათვის არსებული დანიშნულება და ფუნქციონალური ღირებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ს.ფ. 99-108)

3.2.3. ექსპერტ გ----- რ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ დღეის მდგომარეობით სადავო მიწის ნაკვეთი გამყოფი ღობით გაყოფილია ორ ნაწილად. ღობის ჩრდილოეთით არსებული ნაწილი ეკუთვნის მოპასუხე მხარეს, ხოლო ღობის სამხრეთ არსებული ნაწილი ეკუთვნის - მოსარჩელე რ---- ჭ-----ეს. მოპასუხე მხარის სახლს ღობესთან ახლოს აქვს ღიობები. მიწის ნაკვეთის გაყოფა შესაძლებელი იქნება, თუკი მხარეებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული მორიგება არსებული ღიობების შენარჩუნებით ან ეს ღიობები ამოშენდება. გაყოფა შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ მხარეებს შორის მოხდება შეთანხმება, წინააღმდეგ შემთხვევაში საზიარო უფლების გაუქმება ვერ მოხდება. მანვე განმარტა, რომ ნაკვეთის მესაკუთრეს სურვილისამებრ, კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შეუძლია ააგოს თავის ნაკვეთში რაიმე სახის ნაგებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მოწმის ჩვენება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი)

სასამართლომ ზემოთ მითითებული ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას გაითვალისწინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ის ნორმები, რომლებითაც რეგლამენტირებულია უძრავ ნივთებთან და საზიარო უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებული საკითხები.

მოცემულ შემთხვევაში, საზიარო საგანს წარმოადგენს 967კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მისი ორ ნაწილად (445კვ.მ და 522კვ.მ) გაყოფა ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ტექნიკურად შესაძლებელია, იმ შემთხვევაში, თუ თანამესაკუთრეებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული მორიგება, მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული შენობის ღირებულების შენარჩუნების შესახებ.

გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მოპასუხე მხარე კატეგორიულად მოითხოვდა მიწის ნაკვეთის თანაბარწილად გაყოფას, მხარეთა შორის მორიგება ვერ შედგა, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის №0----- დასკვნაზე დაყრდნობით, დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოდავე მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის ორ ერთგვაროვან ნაწილად ღირებულების შემცირების გარეშე ნატურით გაყოფა შეუძლებელია.

შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ დაუშვებელია საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა, ვინაიდან ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ამისათვის საჭიროა მხარეთა შეთანხმება მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული შენობის ღირებულების შენარჩუნების შესახებ, ხოლო ამგვარ შეთანხმებას მხარეებმა საქმის განხილვის პროცესში ვერ მიაღწიეს. **ამდენად, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 961-ე, 963-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან

მისი საკუთრებით სრულფასოვნად და მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. სასამართლო მიუთითებს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობისას თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამავ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ დაყოფის შედეგად, თანამესაკუთრებისთვის მიკუთვნებულმა ნივთის ნაწილებმა უნდა შეინარჩუნონ თავისი დანიშნულება, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელნი. ამასთან, საზიარო უფლება შეიძლება გაუქმდეს მხოლოდ მთლიან საზიარო ნივთზე და არა მხოლოდ მის რომელიმე ნაწილზე.

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

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

აღნიშნული ნორმები მიუთითებენ ორ აუცილებელ ფაქტორზე, რომლის

არსებობა იწვევს ამ ნორმით გათვალისწინებულ იურიდიულ შედეგს. საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში: 1. თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. მათი დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. ორივე ელემენტის არსებობა გადამწყვეტია იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა.

განსახილველ შემთხვევაში, საჭიროა მხარეებს შორის არსებული ღობის მონგრევა-გადატანის სამუშაოების წარმოება, ასევე ფანჯრის ღიობების ამოშენება. ექსპერტის დასკვნაც მხოლოდ იმ შემთხვევაში უშვებს ნატურით **საზიარო** საგნის გაუქმების შესაძლებლობას, თუკი მხარეთა მიერ განხორციელდება დამატებითი სამუშაოები, როგორიცაა ფანჯრის ღიობის ამოშენება, შესაბამისად, გაყოფის შემთხვევაში, მხარეებს დასჭირდება დამატებითი ხარჯის გაწევა, რათა **საზიარო** საგნის გაყოფის შედეგად მიღებულმა ნივთებმა გააგრძელონ მათი დანიშნულების შესაბამისი არსებობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომ – სსკ) 963-ე მუხლი კი არ ითვალისწინებს ნატურით გაყოფის ისეთ კანონისმიერ შესაძლებლობას, როდესაც მხარეებს დამატებითი გასაღები ექნებათ კიდევ სხვა ხარჯი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, ვინაიდან ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ თანამესაკუთრებისათვის იდეალური წილის შესაბამისი ფართების გამოყოფა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ თანამესაკუთრებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული მორიგება, მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული შენობის ღიობების შენარჩუნების შესახებ. ამგვარი მორიგება კი საქმის განხილვის დროს მხარეთა შორის ვერ იქნა მიღწეული (ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა სუსგ ას-67-65-2014, 31 ივლისი, 2014; სუსგ ას-1653-1550-2012, 15 აპრილი, 2013; სუსგ ას-1089-1020-2012, 8 ოქტომბერი, 2012; სუსგ ას-932-875-2012, 17 სექტემბერი, 2012 წელი; სუსგ ას-1665-1562-2012, 4 თებერვალი, 2013, სუსგ 19.03.2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014).

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 120 ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს

სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადებისა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

- 1. რ---- ჭ-----ის (წარმომადგენელი ნ--- ზ-----ე) სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;**
- 2. რ---- ჭ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;**
- 3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.#32), 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 არაუგვიანეს 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. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.**

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე

