



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

15 მაისი, 2019 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ხათუნა ჯინორია
სხდომის მდივანი ირაკლი გამსახურდია

მოსარჩელები (მოპასუხეები შეგებებული სარჩელით) - მ---- ნ-----ი, ნ-----
ლ-----ი, პ---- ლ-----ი

წარმომადგენლები: ვ----- თ-----ე, ნ----- ბ-----ი

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - ლ---- ც-----

წარმომადგენელი - მ----- ა-----ე

დავის საგანი - (თავდაპირველი სარჩელით) საზიარო უფლების გაუქმება
ნატურით გაყოფით, ხელშეშლის აღკვეთა, (შეგებებული სარჩელით) საზიარო
უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1 ძირითადი სარჩელის მოთხოვნა:

1.1.1 გაუქმდეს საზიარო უფლება ქ----- მდებარე უძრავ
ნივთზე (ს/კ 0-----) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო
ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 17 ივნისის დასკვნის I ვარიანტის
შესაბამისად და მ---- ნ-----ს, ნ----- ლ-----სა და პ---- ლ-----ს გამოეყოთ
მათი წილის შესაბამისი ფართი დასკვნის დანართი N5-N7-ის შესაბამისად.

1.1.2 მოპასუხეს აეკრძალოს მოსარჩელების კუთვნილი უძრავი ნივთის 1/2
წილით სარგებლობის ხელშეშლა და დაევალოს არსებული საკეტების
გასაღებების მოსარჩელეთათვის გადაცემა.

1.2. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

გაუქმდეს საზიარო უფლება ქ----- მდებარე უძრავ ნივთზე (ს/კ 0-----) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 17 ივნისის დასკვნის II ვარიანტის შესაბამისად და ლ---- ც-----ს გამოეყოს მისი წილის შესაბამისი ფართი დასკვნის დანართი N9-N11-ის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლის მარცხენა (ეზოს მხრიდან) ნაწილში.

ძირითადი სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელები, მოპასუხესთან ერთად, არიან ქ----- მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრები. ორივე მხარეს ეკუთვნის 1/2 წილი. მოსარჩელები ვერ სარგებლობენ მათი საკუთრებით, ვინაიდან მოპასუხე ხელს უშლის და შეთანხმებას ვერ ახერხებენ. უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით შესაძლებელია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 17 ივნისის დასკვნის შესაბამისად.

შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ლ---- ც-----სათვის მისაღებია ექსპერტიზის დასკვნით შემოთავაზებული გამიჯვნის მხოლოდ მე-2 ვარიანტი, ვინაიდან სურს, მთლიანად იზოლირებული იყოს მოსარჩელებისგან. დასკვნით წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზი არაზუსტია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 ძირითად სარჩელზე:

ლ---- ც----- სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ ეთანხმება საზიარო უფლების გაუქმებას მხოლოდ ვერტიკალური გაყოფის გზით, რადგან ამ შემთხვევაში შეხება არ ექნება მოსარჩელებთან.

არასწორია მოსარჩელების მითითება, თითქოს ლ---- ც----- მათ უშლის ხელს სახლით სარგებლობაში. მოსარჩელებს სადავო სახლში მაქსიმუმ 3 თვე იცხოვრა, რის შემდეგაც სახლი არასოდეს მოუკითხავს და მონაწილეობა არ მიუღია მის მოვლა-გამაგრებაში.

2.2 შეგებებულ სარჩელზე:

მ---- ნ-----ი, ნ----- ლ-----ი, პ----- ლ-----ი შეგებებულ სარჩელს არ ცნობენ. ისინი არ ეთანხმებიან ვერტიკალური გაყოფის ვარიანტს, რადგან, მათი აზრით, ამ შემთხვევაში საჭირო გახდება სახლის მთლიანად გადაკეთება, ოთახები დაკარგავს თავის არსებულ ფუნქციას, სველი წერტილები

მოსაწყობი იქნება სხვა მხარეს, რისთვისაც საჭიროა უამრავი ნებართვა, ხელახლა იქნება გასაყვანი კომუნიკაციები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) $\frac{1}{2}$ წილი ეკუთვნის მ---- ნ-----ს, ნ-----სა და ჰ-----ს (1-ლი მესაკუთრე), რომლებმაც ქონება მიიღეს მემკვიდრეობით თ-----ს (მე-2 მესაკუთრე), რომლებმაც ქონება მიიღეს მემკვიდრეობით თ-----ს (მე-2 მესაკუთრე).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.16-17);
- სამკვიდრო მოწმობა (19-24).

3.1.2. უძრავ ნივთს ამჟამად ფლობს მე-2 მესაკუთრე. მან გაარემონტა და საცხოვრებლად მოაწყო საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 26-40)
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ს.ფ. 268-270);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავ ნივთზე საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით შესაძლებელია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 17 ივნისის დასკვნის I ვარიანტის შესაბამისად.

სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სასამართლო ასევე მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ დასახელებულ ნორმათა შესაბამისად, ფაქტობრივ გარემოებათა მტკიცების ვალდებულება ეკისრებოდათ მხარეებს, რომლებიც

თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებდნენ კონკრეტულ გარემოებებზე. საპროცესო კოდექსი ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს. მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი.

ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ უძრავი ქონების დაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად შესაძლებელი იყოს მისი ღირებულების შემცირების გარეშე, ამასთან ღირებულება ამ შემთხვევაში გულისხმობს არა ქონების ფასს, არამედ ფუნქციურ-თვისობრივ დანიშნულებას.

ორივე მესაკუთრე თანახმაა, რომ უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლება ნატურით გაყოფით გაუქმდეს, მაგრამ განიხილავენ გაყოფის ერთმანეთისგან განსხვავებულ ვარიანტებს.

საქმეში წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომლის თანახმადაც საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით შენობის ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია დასკვნაში მოცემული ორი პროექტის შესაბამისად. 1-ლი ვარიანტის თანახმად, ერთ მესაკუთრეს საერთო ფართიდან გამოეყოფა 113,98 კვ.მ, კერძოდ კი, შენობის 1-ლი სართულიდან გამოეყოფა 30,58 კვ.მ და მეორე სართული მთლიანად. მეორე მესაკუთრეს გამოეყოფა საერთო ფართიდან 117,315 კვ.მ, კერძოდ კი, შენობის 1-ლი სართულიდან გამოეყოფა 32,87 კვ.მ და მე-3 სართული მთლიანად. მიწის ნაკვეთის 25,34 კვ.მ დარჩება საერთო სარგებლობაში, ხოლო დარჩენილი 216,42 კვ.მ-დან ორივე მესაკუთრეს გამოეყოფა 108,21 კვ.მ.

გამიჯვნის მე-2 ვარიანტის თანახმად, უნდა მოხდეს სახლის ვერტიკალურად გატიხვრა, კერძოდ, ერთ მესაკუთრეს შეიძლება გამოეყოს 119,03 კვ.მ (პირველ სართულზე 30,58 კვ.მ, მეორე სართულზე 41,70 კვ.მ და მესამე სართულზე - 46,75 კვ.მ.) მეორე მესაკუთრეს შეიძლება გამოეყოს 115,60 კვ.მ - პირველ სართულზე 32,87 კვ.მ, მეორე სართულზე 41,70 და მესამე სართულზე 41,04 კვ.მ. ორივე მესაკუთრეს შესაძლებელია გამოეყოს 120,88 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ნახაზის შესაბამისად.

ექსპერტიზის დასკვნის NN 9-11 დანართებზე მოცემულია მე-2 ვარიანტის შესაბამისად საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნის ნახაზები (ს.ფ 37-39). ნახაზზე ჩანს, რომ სახლის ვერტიკალური გამიჯვნის შემთხვევაში, მეორე სართულზე ერთი ოთახი სრულად კარგავს დანიშნულებას, უნდა გაუქმდეს ერთი ფანჯარა, ხოლო ნახაზზე თეთრად აღნიშნული ფართი რჩება ეზოში გასასვლელის გარეშე.

სასამართლო სხდომაზე ექსპერტმა გ----- გ-----მ განმარტა, რომ პირველი ვარიანტი არის სართულებრივი გამიჯვნა. მესამე სართული გამოეყოფა ერთ მესაკუთრეს, მეორე - მეორეს, ხოლო პირველი სართული გაყოფილია შუაში. მესამე სართული ამჟამად საცხოვრებლად უვარგისია. მეორე ვარიანტი ითხოვს ტიხრების ამოყვანას და გადაკეთებას. სართულებრივი გაყოფა ემთხვევა ფაქტობრივად დაკავებულ მდგომარეობას (მეორე სართულით სარგებლობს მე-2 მესაკუთრე). სართულებრივად გაყოფის შემთხვევაში საჭიროა მესამე სართულზე მოსახვედრად კიბის მოწყობა. დღეს კიბე არ არის, მოშლილია. ვერტიკალური გაყოფის შესაბამისად, უნდა მოხდეს შიდა კიბის მოწყობა, შესაბამისი პროექტით. 1-ლი ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში მე-2 მესაკუთრეს შესაძლებელია დარჩეს მეორე სართული, რომელსაც ფლობს და მისი გარემონტებულია, ყველანაირად მოწყობილია საცხოვრებლად. მე-2 ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, გარემონტებული ფართის ნაწილს აძლევს მეორე თანამესაკუთრეს და მის ნაცვლად იღებს მესამე სართულის გაურემონტებელ ფართს. სველი წერტილები სახლის ერთ მხარესაა, მაგრამ მოწყობა შესაძლებელია კონკრეტული პროექტის შესაბამისად, მესაკუთრის სურვილისამებრ.

ექსპერტის მოსაზრებით სართულებრივი გამიჯვნაა ყველაზე ოპტიმალური, ამ შემთხვევაში არ დაზარალდება არც ერთი მხარე. ქალბატონ ლ---ს არაფერი ექნება გასაკეთებელი. ვერტიკალურად გამიჯვნის შემთხვევაში გასაკეთებელი აქვს ორივე მხარეს, შესაბამისი პროექტით.

ექსპერტმა ასევე აღნიშნა, რომ სახლს შემოსასვლელი აქვს ჩაისუბნის ქუჩის მხრიდანაც და უკანა ქუჩიდანაც. სახლის წინ არსებული მიწის ნაკვეთი, ფაქტობრივად, ტროტუარია, მაგრამ რეგისტრირებულია საკუთრებაში. საერთო სარგებლობაში უნდა დარჩეს იმიტომ, რომ მეორე სართულის ფანჯრების ამოშენება არ გახდეს საჭირო (ფასადზე არსებული). სართულებრივი გამიჯვნის შემთხვევაში, მეორე სართულზე, ეზოს მხარეს, უნდა გაუქმდეს ორი ფანჯარა.

მე-2 მესაკუთრის შეკითხვაზე რატომ არ არის გათვალისწინებული სხვენი, ექსპერტმა განმარტა, რომ სხვენი არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ასევე ვერ გაერკვია მხარე რას უწოდებდა სხვენს და განმარტა, რომ სახლს აქვს სახურავი.

გამიჯვნის მე-2 ვარიანტის შემთხვევაში, ექსპერტი არ გამორიცხავს უფლებამოსილი ორგანოსაგან ნებართვის მიღების აუცილებლობას (20.03.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიოჩანაწერი 11:10:58-11:45:57).

მე-2 მესაკუთრე ასევე არ დაეთანხმა ეზოს გამიჯვნას იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულზე მეტია.

ექსპერტიზის დასკვნის საპირისპიროდ მე-2 მესაკუთრემ წარმოადგინა აუდიტის დასკვნა.

მტკიცებულებათა თავისუფალი შეფასების პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლო, მას შემდეგ, რაც სსსკ-ის 105-ე მუხლის შესაბამისად, გამოიკვლევს მტკიცებულებებს, უფლებამოსილია, არ გაიზიაროს, არასარწმუნოდ მიიჩნიოს ესა თუ ის მტკიცებულება, მაგრამ გადაწყვეტილებაში აუცილებლად უნდა აისახოს, რა მოსაზრებებით იხელმძღვანელა.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო არ იზიარებს მე-2 მესაკუთრის მიერ წარმოდგენილ აუდიტის დასკვნას და მიიჩნევს, რომ დასკვნა გაცემულია ისეთ საკითხზე, რაც აუდიტორის კომპეტენციაში არ შედის.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის“ შესახებ კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად უდიტორული საქმიანობა (მომსახურება) არის აუდიტორის/აუდიტორული (აუდიტური) ფირმის მიერ შესაბამისი საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე ჩატარებული სამუშაო, რომელიც მიმართულია:

ა) აუდიტის საფუძველზე ფინანსური ანგარიშგების (მათ შორის, სპეციალური დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების) უტყუარობის, სამართლიანობისა და სისრულის, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მისი წარდგენის შესაფერისი საფუძველების შესაბამისად მომზადების შესახებ აუდიტორის/აუდიტორული (აუდიტური) ფირმის მოსაზრების გამოთქმისკენ;

ბ) ფინანსური ანგარიშგების მიმოხილვით აუდიტორის/აუდიტორული (აუდიტური) ფირმის დასკვნის გამოტანისკენ;

ვ.გ) სხვა დასაბუთებული ან/და შეზღუდული მარწმუნებელი გარიგების საფუძველზე შესაბამისი მოსაზრების გამოთქმისკენ ან დასკვნის გამოტანისკენ;

დ) ამ კანონის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული სხვა მიზნების განხორციელებისკენ.

ამავე პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად აუდიტორი არის სერტიფიცირებული ბუღალტერი, რომელიც არის ბუღალტერთა ან/და აუდიტორთა პროფესიული ორგანიზაციის წევრი, რეგისტრირებულია აუდიტორების/აუდიტორული (აუდიტური) ფირმების სახელმწიფო რეესტრში (შემდგომ – რეესტრი) და უფლებამოსილია განახორციელოს აუდიტორული საქმიანობა (მომსახურება), მათ შორის, ინდივიდუალურად, ხოლო „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი მარწმუნებელი გარიგება არის გარიგება, რომლის განხორციელების შედეგად აუდიტორი/აუდიტორული ფირმა განსახილველი საგნისადმი მესამე პირის ნდობის ხარისხის ასამაღლებლად გამოთქვამს მოსაზრებას ამ საგნის შეფასების ან/და გაზომვის შედეგის სათანადო კრიტერიუმებთან

შესაბამისობის შესახებ.

წარმოდგენილი დასკვნით აუდიტორმა გამოთქვა მოსაზრება, თუ როგორ შეიძლება მოხდეს უძრავი ნივთის ნატურით გაყოფა, ანუ, განხორციელა საინჟინრო ექსპერტიზით გათვალისწინებული საქმიანობა, რაც, ზემომითითებული ნორმების შესაბამისად, არ შედის აუდიტორის უფლებამოსილებაში.

სასამართლოს შეკითხვაზე, თუ როგორ მოამზადა დასკვნა, აუდიტორმა გ-----
ჯ-----მ განმარტა, რომ ჰყავს უამრავი ნაცნობი მშენებელი, რომლებთანაც გაიარა კონსულტაცია.

იმის გათვალისწინებით, რომ აუდიტორული საქმიანობა საჭიროებს სახელმწიფოს მხრიდან ლიცენზირებას, საქმიანობის სფერო (უფლებამოსილება) პირდაპირ მოცემულია კანონმდებლობით და ეს უფლებამოსილება არ მოიცავს საინჟინრო შეფასების (ექსპერტიზის) განხორციელებას, სამშენებლო პროექტების შედგენას და ა.შ; სასამართლო წარმოდგენილ დასკვნას და მასში ასახულ მოსაზრებებს მხედველობაში არ იღებს. სასამართლოსათვის მითუმეტეს არასარწმუნოა დასკვნა, რომელიც მომზადებულია „ნაცნობ მშენებლებთან კონსულტაციის გზით“.

იმისათვის, რომ სასამართლო დარწმუნებულიყო გამიჯვნის ორივე ვარიანტის უპირატესობებსა და ნაკლოვანებებში, ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება.

ადგილზე დათვალიერების შედეგად აღმოჩნდა, რომ საცხოვრებელ სახლს აქვს შესასვლელი ჩაისუბნის ქუჩის მხრიდან. ეზოში ასევე შესაძლებელია მოხვედრა უკანა მხრიდან, სადაც გადის გზა. ჩაისუბნის ქუჩის მხრიდან ეზოში მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ სადარბაზოდან. სახლის პირველი სართულიდან, რომლის უკანა კედელი არის მიწური, ამ ეტაპზე, შეუძლებელია მოხვედრა ეზოში ან შენობის მეორე სართულზე.

სახლის პირველ სართულს შესასვლელი აქვს ჩაისუბნის ქუჩის მხრიდან, მეორე სართულს - ეზოს მხრიდან, მესამე სართულზე მოხვედრა შესაძლებელია ეზოს მხრიდან გარე კიბით.

ეზოს ფართობი, ფაქტობრივი მდგომარეობით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულს აღემატება, მაგრამ არა მნიშვნელოვნად (ზუსტად აზომვა არ განხორციელებულა). ეზოს მარცხენა მხარეს საზღვარი არ ემთხვევა არსებულ ნახაზს. ეზოს გაყოფის შემთხვევაში, ექსპერტიზის დასკვნის დანართ N8-ზე და N12-ზე თეთრად აღნიშნული ნაწილი იქნება ფაქტობრივი მდგომარეობით ნახევარზე ნაკლები. სასამართლო სხდომაზე 1-ლი მესაკუთრის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ, თუ მათ შეხვდებოდათ ეს ფართი, პრეტენზია არ ექნებათ.

ადგილზე დათვალიერებისას, ექსპერტის დახმარებით, დემონსტრირებული იქნა დასკვნის ორივე პროექტის შესაბამისად, სად გაივლის საზღვრები/ტიხრები. სასამართლომ დაათვალიერა საცხოვრებელი სახლის ყველა სართული, მათ შორის მეორე სართული (ეზოს მხრიდან პირველი სართული), რომელსაც ამჟამად ფლობს ლ---- ც----. ეზოდან შესვლისას ამ სართულზე პირველად განლაგებული ერთი გრძელი ოთახი, სადაც კარიდან მარცხენა მხარეს მოწყობილია სამზარეულო და მის გვერდით სველი წერტილები. დასკვნით შემოთავაზებული გამიჯვნის პირველი ვარიანტის შემთხვევაში ამ ოთახის ორი ფანჯარა უნდა გაუქმდეს, თუმცა ოთხას კარიდან მარჯვნივ აქვს კიდევ ორი ვიწრო ფანჯარა, რაც ფართის მთელ სიგრძეზე განათებას ვერ უზრუნველყოფს.

ასევე გაირკვა, რომ გამიჯვნის მეორე ვარიანტის (ე.წ. ვერტიკალური გამიჯვნა) გამოყენების შემთხვევაში, ტიხარი გაივლის ორ ფანჯარას შორის, რა დროსაც ერთი ფანჯარა უნდა გაუქმდეს, ხოლო დარჩენილი სამი ფანჯარა რჩება მეორე თანამესაკუთრის კუთვნილ ფართში. ამასთან, ეზოს მხრიდან სახლის მარცხენა მხარე რჩება შესასვლელის გარეშე. მას არ აქვს ეზოში გასასვლელი ან პირველ და მესამე სართულებთან დამაკავშირებელი კიბე. მესამე სართულზე მოხვედრა შესაძლებელი იქნება გარე კიბით ეზოდან. იმისათვის, რომ მოეწყოს ეზოში გასასვლელი და შესაძლებელი იყოს პირველ სართულზე მოხვედრა, ექსპერტის განმარტებით, უნდა მოხდეს სამზარეულოს და სველი წერტილების დემონტაჟი და მათ ადგილას მოეწყოს გასასვლელი და შიდა კიბე. შიდა კიბე, სავარაუდოდ, დაიკავებს ფართის უმეტეს ნაწილს.

გამიჯვნის პირველი ვარიანტის შემთხვევაში ნახაზზე თეთრი ფერით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს არ ექნება ეზოში სამანქანო შესასვლელი.

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გამოიკვეთა, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორს სურს ნატურით გაყოფა არა ექსპერტიზის დასკვნის მე-2 ვარიანტის შესაბამისად, ზუსტად, არამედ ითხოვს მეორე სართულზე ტიხარი გადაწეული იქნეს 1-ლი მესაკუთრის მხარეს, რაც, მისი განმარტებით, შესაძლებლობას მისცემს, ეზოში გასასვლელი მოაწყოს სველი წერტილების დემონტაჟის გარეშე.

სასამართლო განმარტავს: იმის დადგენა, შესაძლებელია თუ არა უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა, საჭიროებს სპეციალურ ცოდნას. სწორედ ამ მიზნით დასაშვები მტკიცებულებაა ექსპერტიზის დასკვნა. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, თავად გადაწყვიტოს, შესაძლებელია თუ არა უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეებისათვის მათი წილის შესაბამისად ფართის გამოყოფა, ან როგორ უნდა მოხდეს ამგვარი გაყოფა. ვინაიდან სასამართლოს არ გააჩნია სპეციალური ცოდნა, იგი არ არის უფლებამოსილი შეცვალოს ექსპერტის მიერ შემოთავაზებული გამიჯვნის პროექტი.

ყველა ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნატურით გაყოფა შესაძლებელია ექსპერტიზის დასკვნის პირველი ვარიანტის შესაბამისად, ვინაიდან ამ გზით გაყოფისას, საცხოვრებელი სახლი არ საჭიროებს მნიშვნელოვან გადაკეთებებს და უძრავი ნივთით სარგებლობისას ორივე თანამესაკუთრისათვის ნაკლებ პრობლემებს წარმოშობს. შეგებებული სარჩელის ავტორს არ წარმოუდგენია სხვა მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა წარმოდგენილი დასკვნისგან განსხვავებულად გაყოფის შესაძლებლობას უძრავი ნივთის თითოეული წილის ღირებულების შემცირების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი საფუძვლიანობის შესწავლის შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ძირითადი სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე, 953-ე, 961-ე, 964-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნინებას. თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა - სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით. სსკ-ის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. დასახელებული ნორმის დისპოზიციით განსაზღვრულია საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებამოსილება, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით, ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია – საზიარო საგნის რეალიზაციით (სსკ-ის 964-ე მუხლი). საზიარო უფლების

გაუქმებისათვის ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია. საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) 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, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით (სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის, ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით. მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში გამოიყენება აუქციონზე უძრავი ქონების იძულებით გაყიდვის წესები. თუ დაუშვებელია საზიარო საგნის გასხვისება მესამე პირზე, მაშინ საგანი აუქციონზე უნდა გაიყიდოს მოწილეებს შორის. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის გზით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობო უფლებას. აღნიშნულ უფლებას მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს ნივთის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას. ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა მოთხოვნაა გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლება უძრავი ნივთის ნატურით გაყოფის გზით.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით განმარტა, რომ „საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა. იგი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რანგშია აყვანილი იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება, ამასთან, პატივსადები ინტერესის არსებობის შემთხვევაში მისი მოთხოვნა მაშინაც შეიძლება, როდესაც შეთანხმებით საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლება სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით გამორიცხებულია. კანონმდებლის ნება ნათელი და ცალსახაა. 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 შეიღახოს სხვა თანაზიარო 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)“ **(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი)**.

საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების)ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ: 1. საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი, ამასთან, ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას. ღირებულებაში ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი) კი არ იგულისხმება, არამედ მოიაზრება მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) დანიშნულება, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ უნდა გამოიწვიოს. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ ნატურით გაყოფა არ გულისხმობს უძრავი ქონების არსებით გადაკეთებას, შენობის კონსტრუქციისა და განლაგების ცვლილებას, საცხოვრებელი სახლის რომელიმე ნაწილის ფუნქციის მოშლას ან შეცვლას.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ქონების გაყოფა იმგვარად, რომ არ აუცილებელი არ გახდეს საცხოვრებელი სახლის თითოეული თანამესაკუთრის კუთვნილი ფართის არსებითი გადაკეთება და დანიშნულების შეცვლა, შესაძლებელია მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნის

პირველი ვარიანტის შესაბამისად.

ამასთან, დადგენილია, რომ სახლის მე-2 სართულს ფლობს ლ---- ც----. მან გაარემონტა და საცხოვრებლად მოაწყო ეს ფართი, ამდენად, საზიარო უფლება იმგვარად უნდა გაუქმდეს, რომ მე-2 სართული ლ---- ც----ს გამოეყოს. ამგვარ გაყოფას ძირითადი სარჩელის მოსარჩელეც ეთანხმება და თავად ითხოვს მისთვის მესამე სართულის გამოყოფას.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (აწესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვა), არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას. აღნიშნული ტიპის სარჩელი დაკმაყოფილდება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომლის საკუთრების ხელყოფა ან საკუთრების გამოყენებაში სხვაგვარი ხელშეშლა ხორციელდება სხვა პირის უკანონო მოქმედებით.

ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და, ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნია. საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის უფლება წარმოიშობა მაშინ, როცა არსებობს შემდეგი საფუძვლები: ა) მოსარჩელე არის ნივთის მესაკუთრე; ბ) ნივთი მესაკუთრის მფლობელობაშია; გ) მოპასუხე ხელყოფს ან სხვაგვარად ხელს უშლის მოსარჩელეს თავისი საკუთრებით სარგებლობაში.

ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი, როგორც წესი, დადასტურებული უნდა იქნას სათანადო მტკიცებულებებით.

საკუთრება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. საკუთრების შინაარსში მოიაზრება ნივთის

მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლება. შესაბამისად, მხოლოდ მესაკუთრეს აქვს ერთდროულად ნივთის მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის შესაძლებლობა. არავის აქვს უფლება, კანონიერი საფუძველის გარეშე, ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით. სწორედ მესაკუთრეს აქვს ამ ქონების თავისუფალი ფლობისა და სარგებლობის უფლება. სხვა ნებისმიერი პირი, ვინც ამ ქონებით ისარგებლებს ან დაეუფლება მას, ამისათვის დასჭირდება მოსარჩელის თანხმობა. სხვა ნებისმიერი დაუფლება და სარგებლობა იქნება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ქონების ფლობა.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა, მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს სსკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან. აღნიშნული ნორმის გამოყენებისათვის კი საჭიროა დადგინდეს საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირის (პირთა) გამო, არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილით თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთი ფაქტი იარსებებს, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში.

მოსარჩელე მოითხოვს საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთას, ამდენად, სარჩელი წარმოადგენს ნეგატორულ (და არა ვინდიკაციურ) სარჩელს და სამართლებრივი საკითხები გამომდინარეობს სსკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესიდან. შესაბამისად, სასარჩელო წარმოებისას მოსარჩელეს ეკისრებოდა მოპასუხისგან მომდინარე ხელშეშლის არსებობის მტკიცების ტვირთი (იხ. სუსგ ას-1250-2018).

სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ ნეგატორული სარჩელი არ არის დაკავშირებული მოსარჩელის მიერ მფლობელობის დაკარგვასთან.

განსახილველ შემთხვევაში, პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ სადავო საცხოვრებელ სახლს ფლობს ლ---- ც----- და არა მოსარჩელები, ამასთან მოთხოვნა არ ყოფილა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის მოსარჩელეთა კუთვნილი წილის გამოთხოვა.

გარდა ამისა, მოსარჩელემ ნეგატორულ მოთხოვნასთან მიმართებით სათანადო მტკიცებულებებით ვერ დაადასტურა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა მოპასუხის მხრიდან. მან ვერც შესაბამის ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითა. სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ხელშეშლაა ისიც, ლ---- ც-----ს არყოფნისას სახლი დაკეტილი რომ დახვდათ.

სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ სადავო სახლში ამჟამად ლ---- ც--- -- ცხოვრობს, ხოლო მოპასუხეები უძრავ ქონებას არ ფლობენ. გარდა ამისა,

სახლიდან გასვლისას მისი დაკეტვა წარმოადგენს გონივრული წინდახედულობის სტანდარტს და, ცალკე აღებული, ხელშეშლად ვერ იქნება განხილული.

მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხეს დაევალოს მას გადასცეს საკეტის გასაღებები.

ვინაიდან სადავო სახლში ამჟამად ლ---- ც----- ცხოვრობს, ბუნებრივია საკეტის გასაღებები მას გააჩნია. ამასთან წარმოდგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება და არც მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მოპასუხემ მას არ მისცა გასაღების დუბლიკატები ან შეუზღუდა დუბლიკატის დამზადების შესაძლებლობა. სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ მესაკუთრე არ არის შეზღუდული, მისთვის გამოყოფილ ფართში შეცვალოს საკეტები.

6.3 ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30.

სასამართლო არ არის ვალდებული, დაადგინოს ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები, შეაფასოს მტკიცებულებები ან მხარეთა მოსაზრებები, რომლებსაც დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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.

ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, ხოლო მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ ერთ სარჩელში რამდენიმე სხვადასხვა მოთხოვნაა ჩამოყალიბებული, მაშინ ეს მოთხოვნები უნდა შეჯამდეს და ამის შემდეგ განისაზღვროს სადავო საგნის ღირებულება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის პირველი მოთხოვნაა საზიარო უფლების გაუქმება, ხოლო მეორე - ხელშეშლის აღკვეთა. ორივე ამ მოთხოვნისათვის დავის საგნის ფასი განისაზღვრება სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სსსკ-ის 39.2 მუხლის გათვალისწინებით, გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა უნდა განანევრებულიყო და სარჩელზე გადახდილი უნდა ყოფილიყო 120 ლარი.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა მხოლოდ პირველი მოთხოვნის ნაწილში, მოპასუხეს მოსარჩელების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 60 ლარის ანაზღაურება, ზედმეტად გადახდილი 120 ლარი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელებს, ხოლო 60 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 42-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ---- ნ-----ის, ნ---- ლ-----ის და პ---- ლ-----ის სარჩელი ლ---- ც-----ს მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე (მდებარე - ქ-----, ს/კ 0-----) საზიარო უფლება უძრავი ნივთის ნატურით გაყოფის გზით სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 17 ივნისის N0----- ექსპერტიზის დასკვნის 1-ლი ვარიანტის შესაბამისად, კერძოდ:

2.1. მ---- ნ-----ს, ნ---- ლ-----ს და პ---- ლ-----ს გამოეყოთ საცხოვრებელი სახლის 1-ლ სართულზე 32,87 კვ.მ. და მესამე სართული მთლიანად 87,79 კვ.მ. ექსპერტიზის დასკვნის N5-N7 დანართების შესაბამისად (ლურჯი ფერით აღნიშნული);

2.2. ლ---- ც-----ს გამოეყოს საცხოვრებელი სახლის 1-ლ სართულზე 30.58 კვ.მ. და მეორე სართული მთლიანად, 83,40 კვ.მ. ექსპერტიზის დასკვნის N5-N6 დანართების შესაბამისად (ყვითელი ფერით აღნიშნული);

2.3. განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის (ეზოს) ფართიდან 25.34 კვ.მ დარჩება საერთო სარგებლობაში ექსპერტიზის დასკვნის N8 დანართის შესაბამისად (მწვანე ფერით აღნიშნული), ხოლო დარჩენილი ფართიდან: 1) ლ-— ც----ს გამოეყოს 1/2 წილის შესაბამისი ფართი 108,21 კვ.მ. ექსპერტიზის დასკვნის N8 დანართის შესაბამისად (ყვითელი ფერით აღნიშნული); 2) მ---- ნ-----ს, ნ----- ლ-----ს და პ---- ლ-----ს გამოეყოს 1/2 წილის შესაბამისი ფართი 108,21 კვ.მ. ექსპერტიზის დასკვნის N8 დანართის შესაბამისად (ლურჯი ფერით აღნიშნული);

3. დანარჩენ ნაწილში მ---- ნ-----ის, ნ----- ლ-----ის და პ---- ლ-----ის სარჩელი ლ-— ც----ს მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.

4. ლ-— ც----ს შეგებებული სარჩელი მ---- ნ-----ის, ნ----- ლ-----ის და პ---- ლ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.

5. ლ-— ც----ს მოსარჩელების მ---- ნ-----ის, ნ----- ლ-----ის და პ---- ლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის ანაზღაურება.

6. მ---- ნ-----ს, ნ----- ლ-----ს და პ---- ლ-----ს დაუბრუნდეთ სარჩელზე ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარი (გადამხდელი ნ----- ყ-----ი - პ/ნ 0-----, სს „თ-----ის“ 10/08/2018 წლის #0 საგადახდო დავალება) შემდეგი ანგრიშიდან: სახელმწიფო ხაზინა, ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი 300 773 150, ბანკის კოდი TRESGE22,

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

8. 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ჯინორია**

ხათუნა