



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

27 აგვისტო 2019 წელი
ფოთი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი ლევანი ქირია**

მოსარჩელე მ----- გ-----
წარმომადგენელი დ----- კ-----

მოპასუხე ზ----- გ-----
წარმომადგენელი მ----- ა-----

დავის საგანი თანასაკუთრების დარეგისტრირება, საზიარო უფლების
გაუქმება, საზიარო საგნის გაყიდვა, წილების
გადანაწილება,
სახ. ბაჟისა და ექსპერტიზის ხარჯების ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ზ----- გ----- (მისი ნების საწინააღმდეგოდ) საჯარო რეესტრში
დარეგისტრირდეს თანამესაკუთრედ (3/4 ნაწილის მესაკუთრედ), უძრავი
ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ. N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----).

1.2. გაუქმდეს საზიარო უფლება მ----- გ----- და ზ----- გ-----ს შორის, უძრავ
ქონებაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ. N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----
) , საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგების თანხის მხარეთა შორის წილების
შესაბამისად განაწილებით.

1.3.ზ----- გ-----ს მ----- გ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს სახ. ბაჟის 100 ლარისა და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტში ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის (19.06.2019 წ, NO----- დასკვნა) ჩატარების ხარჯები 230 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის პოზიცია

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს საკუთრების უფლებით მიეკუთვნა ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში მდებარე უძრავი ქონების $\frac{1}{4}$ ნაწილი, ხოლო $\frac{3}{4}$ ნაწილი მიეკუთვნა ზ----- გ-----ს. სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 2016 წლის 26 სექტემბერს, ხოლო მოპასუხე მის საკუთრებას საჯარო რეესტრში არ არეგისტრირებს. რამდენადაც სადავო ქონებაზე უფლება ეკუთვნის მოსარჩელეს და მოპასუხეს, ისინი ვერ თანხმდებიან საზიარო საგნის განკარგვაზე, მას სურს საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით, რისთვისაც მოსარჩელემ მიმართა ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტიზის ჩატარების მოთხოვნით, შესაძლებელი იყო თუ არა სადავო ნივთის გაყოფა ნატურით წილების შესაბამისად, ნივთის საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე. თავდაპირველად მოპასუხემ არ მისცა საშუალება ექსპერტს ექსპერტიზის ჩატარებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სასამართლო სხდომაზე სარჩელი ცნო ნაწილობრივ.

3.ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილებით, ზ----- გ----- სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 და მე-4 პუნქტებში) და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ზ----- გ----- ცნობილ იქნა და მიეკუთვნა დანაშთი სამკვიდროდან, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში, $\frac{3}{4}$ ნაწილი (როგორც მამის, ისე დედის დანაშთი წილიდან). მ----- გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ის ცნობილ იქნა თანამესაკუთრედ და მიეკუთვნა დანაშთი სამკვიდროდან, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში, $\frac{1}{4}$ ნაწილი.

3.1.2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 11 ნოემბრის განჩინებით, მ----- გ----- (გ-----ს) განცხადება, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 26

მარტის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის განმარტების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტში დაფიქსირებული პირობა: "მ----- გ----- ცნობილ იქნას თანამესაკუთრედ და მიეკუთვნოს დანაშთი სამკვიდროდან, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8- $\frac{1}{4}$ ნაწილი, განიმარტოს შემდეგნაირად: მ----- გ----- ცნობილ იქნას თანამესაკუთრედ და მიეკუთვნოს დედის- ზ----- გ----- დანაშთი სამკვიდროდან - მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში, $\frac{1}{4}$ ნაწილი".

3.1.3. 2016 წლის 26 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8-, საკადასტრო კოდი: 0-----, ნაწილი $\frac{1}{4}$, მესაკუთრე არის მ----- გ-----.

3.1.4. 2018 წლის 01 მარტის დოკუმენტის რეგისტრაციის ბარათის თანახმად, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში მიღებულ იქნა განცხადება. საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა დაინიშნა მ----- გ-----ს წარმომადგენლის დ----- კ-----ს მიერ, შინაარსი - უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა.

3.1.5. 2018 წლის 01 მარტის საექსპერტო მომსახურების შესახებ N2----- ხელშეკრულების მიხედვით, ერთის მხრივ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო (შემდგომში - შემსრულებელი), ბიუროს საქმისწარმოების განყოფილების სპეციალისტ თ----- ჩ----- და მეორეს მხრივ მ----- გ-----ს წარმომადგენელ დ----- კ----- შორის გაფორმდა საექსპერტო მომსახურების ხელშეკრულება.

3.1.6. N0----- აქტის თანახმად, ექსპერტის წინაშე დასმული კითხვებია: დადგინდეს შესაძლებელია თუ არა ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 0-----, ნატურით ორ ნაწილად გაყოფა წილის შესაბამისად ($\frac{1}{4}$ ნაწილი და $\frac{3}{4}$ ნაწილი) საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე. ექსპერტიზის ობიექტი მდებარეობს: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში. ადგილზე დათვალიერების დროს ფაქტიურმა მფლობელებმა, რომლებიც ცხოვრობენ აღნიშნულ მისამართზე, უარი განაცხადეს ექსპერტიზის ობიექტის წარმოდგენისას საკონტროლო აზომვების ჩატარებაზე. ექსპერტიზის დამკვეთის წარმომადგენელმა ვერ უზრუნველყო ობიექტის სრულყოფილად წარმოდგენა. აღნიშნულის გამო ექსპერტიზა ვერ ჩატარდა.

3.1.7. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 მარტის განჩინების საფუძველზე, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის N0----- დასკვნის თანახმად: ა) მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით ქ. ფოთში, წ----- გ----- ქ.N8--ში მდებარე ს/კ 0----- უძრავი ქონებიდან $\frac{1}{4}$ და $\frac{3}{4}$ ერთგვაროვანი ნაწილების იზოლირებულად გამოყოფა, უძრავი ქონების ფუნქციონალური

ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია; ბ) ზემოთაღნიშნული უძრავი ქონების გაუმჯობესების მიზნით ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების (კარების, ფანჯრების, ეზოს მოპირკეთება) შესრულების თარიღის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მ----- გ-----ს სარჩელი (მათ შორის დაზუსტებული სარჩელი) უნდა დაკმაყოფილდეს.

ზ----- გ----- (მისი ნების საწინააღმდეგოდ) საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს თანამესაკუთრედ (3/4 ნაწილის მესაკუთრედ), უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----).

უნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება მ----- გ----- და ზ----- გ-----ს შორის უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----), საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგების თანხის მხარეთა შორის წილების შესაბამისად განაწილებით.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი, საქართველოს სამოქალაქო და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსები (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

6. სამართლებრივი შეფასება

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 მართლობიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების ასეთი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, საქართველოს კონსტიტუცია ითვალისწინებს მათი დაცვის აუცილებელ სამართლებრივ გარანტიებს, რომელთა შორის ყველაზე ქმედითი მათი სასამართლოს საშუალებით დაცვაა.

სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს, ამიტომაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება არის უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომელიც აწესრიგებს ინდივიდსა და სახელმწიფოს, ასევე, კერძო პირებს შორის არსებულ სადავო ურთიერთობებს, უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და იცავს დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

იცავს რა სამართლიანი სასამართლოს უფლებას, რომელსაც გააჩნია ფუნდამენტური მნიშვნელობა დემოკრატიულ საზოგადოებაში, ევროკონვენციის მე-6 მუხლს უკავია ცენტრალური ადგილი კონვენციის სისტემაში. აღნიშნული მუხლის დაცვის ობიექტს წარმოადგენს კანონის უზენაესობის პრინციპი, რომელსაც ემყარება მთლიანად საზოგადოება.

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 მართლობიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

სასამართლო უპირველესად ხელმძღვანელობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მოსაზრებით, რომ თუ კი „ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებანი, ეს არ შეიძლება გაგებულ იქნეს თითოეულ არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნად“ **(იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ)**.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს კონსტიტუციით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობების განხორციელება. 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. 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).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თაანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

ამავე კოდექსის ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, საჯარო რეესტრის

წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობები განისაზღვრება კანონით.

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

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, 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, მოსარჩელის მოთხოვნაა - გაუქმდეს საზიარო უფლება მ----- გ----- და ზ----- გ-----ს შორის, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----), საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგების თანხის მხარეთა შორის წილების შესაბამისად განაწილებით;

ზ----- გ----- (მისი ნების საწინააღმდეგოდ) საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს თანამესაკუთრედ (3/4 ნაწილის მესაკუთრედ), უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----).

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 გამორიცხულია. 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 შეილახოს 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).

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის მიხედვითაც მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად, ქ. ფოთში, წ----- გ----- ქ. N8--ში მდებარე ს/კ 0----- უძრავი ქონებიდან $\frac{1}{4}$ და $\frac{3}{4}$ ერთგვაროვანი ნაწილების იზოლირებულად გამოყოფა, უძრავი ქონების ფუნქციონალური ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია; ბ) ზემოთაღნიშნული უძრავი ქონების გაუმჯობესების მიზნით ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების (კარების, ფანჯრების, ეზოს მოპირკეთება) შესრულების თარიღის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

დადგენილია, რომ საზიარო საგანი არ შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, რის გამოც, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით. აღნიშნულს ადასტურებს ზემოთ დასახელებული ექსპერტიზის დასკვნაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა, სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ზ----- გ----- (მისი ნების

საწინააღმდეგოდ) საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს თანამესაკუთრედ (3/4 ნაწილის მესაკუთრედ), უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----), ასევე უნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება მ----- გ----- და ზ----- გ-----ს შორის უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----), საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგების თანხის მხარეთა შორის წილების შესაბამისად განაწილებით.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელეს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 100 ლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ზ----- გ-----ს მ----- გ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახ. ბაჟის 100 ლარისა და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტში ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის (19.06.2019 წ, NO----- დასკვნა) ჩატარების ხარჯები, სულ 230 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გადაწყვეტა:

1. მ----- გ-----ს სარჩელი (მათ შორის დაზუსტებული სარჩელი) დაკმაყოფილდეს.
2. ზ----- გ----- (მისი ნების საწინააღმდეგოდ) საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს თანამესაკუთრედ (3/4 ნაწილის მესაკუთრედ), უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----).
3. გაუქმდეს საზიარო უფლება მ----- გ----- და ზ----- გ-----ს შორის უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. ფოთი, წ----- გ----- ქ.N8--ში (საკადასტრო კოდი: 0-----), საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგების თანხის მხარეთა შორის წილების

შესაბამისად განაწილებით.

4. ზ----- გ-----ს მ----- გ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს სახ. ბაჟის 100 ლარისა და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტში ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის (19.06.2019 წ, NO----- დასკვნა) ჩატარების ხარჯები სულ 230 ლარის ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ფოთის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე
სიხარულიძე

თეიმურაზ