



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №160210015001162404

საქმე №ას-1059-2018

27 სექტემბერი, 2018

წელი

№ას-1059-2018 ს-----ე

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**ზურაბ ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბესარიონ ალავიძე, პაატა ქათამაძე**

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – უ---- ს-----ე (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – შ----- ბ-----ე, გ--- ს-----ე (მოსარჩელე)

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება**

**კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

**დავის საგანი – საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის ნატურით
გაყოფის გზით**

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. შ----- ბ-----ემ (შემდგომში – მეურვე მოსარჩელე) და გ--- ს-----ემ (შემდგომში – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში უ---- ს-----ისა (შემდგომში – კასატორი მოპასუხე) და ბ----- ს-----ის (შემდგომში – მოპასუხე) მიმართ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნის მიხედვით, საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელეთა განმარტებით, მხარეთა თანასაკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობი. საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობენ მხოლოდ მოსარჩელები, თუმცა მოპასუხეებს დაკეტილი აქვთ მისი გარკვეული ნაწილი და, ფაქტობრივად, ფლობენ ერთ ოთახს.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

4. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და სარჩელი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა 2583,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საზიარო უფლება (საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2750.00 კვ.მ) და მასზე განთავსებულ №1, №2 შენობებზე, განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი გაიმიჯნა 1/4 და 3/4 წილების შესაბამისად, როგორც მოცემულია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 8 სექტემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნასა და მის №3 დანართში; მოსარჩელეთა საკუთრებაში აღირიცხა თანასაკუთრებაში არსებული 2583,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან (საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2750.00 კვ.მ)

და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებიდან №1 და №2 შენობებიდან 3/4 წილი, როგორც ეს მოცემულია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 8 სექტემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნასა და მის №3 დანართში ყვითელ ფერში; კასატორი მოპასუხის საკუთრებაში აღირიცხოს თანასაკუთრებაში არსებულ 2583,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან (საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2750.00 კვ.მ) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებიდან №1 და №2 შენობებიდან 1/4 წილი, როგორც ეს მოცემულია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 8 სექტემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნასა და მის №3 დანართში ლურჯ ფერში; მოსარჩელებს დაევალოთ გამიჯვნის შედეგად კარის ღიობებისა და ტიხრების მოწყობა-ამოშენება, როგორც ეს მოცემულია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 8 სექტემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნაში, №3 დანართში და მისი ხარჯი შემდეგ გარემოებათა გამო:

6. სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, 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.

7. სააპელაციო პალატამ განმარტა, 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 (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სსკ) 963-ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია – საზიარო საგნის რეალიზაციით (სსკ-ის 964-ე მუხლი).

8. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სსკ-ის 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 გზა, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა, გაუქმდეს მხარეთა შორის საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით.

9. 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).

10. სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ 2016 წლის 18 აპრილს სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №----- დასკვნის თანახმად, თანამესაკუთრეთა შორის მათი წილების შესაბამისად საზიარო ნივთის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1 შენობის გამიჯვნა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, თითოეულ მესაკუთრეზე

ტექნიკური თვალსაზრისით, ისე რომ არ შემცირდეს უძრავი ქონების ფუნქციური ღირებულება შესაძლებელია №2 დანართის შესაბამისად, ხოლო №2 შენობის გამიჯვნა შეუძლებელია. შესაბამისად, აღნიშნული შენობა რჩება საერთო სარგებლობაში. ასევე, შეუძლებელია მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მაგრამ იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის 414 კვ.მ დარჩება საერთო სარგებლობაში, მაშინ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა საერთო სარგებლობაში დარჩენილი ფართის გამოკლებით შესაძლებელია №3 დანართის მიხედვით.

11. საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვისას მოსარჩელე მხარემ წარადგინა 2017 წლის 24 ივლისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად შეიცვალნენ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეები და მათი საკუთრების წილი უძრავ ქონებაში. იგი გადანაწილდა შემდეგნაირად: მოსარჩელეს – $\frac{1}{4}$, კასატორი მოპასუხეს – $\frac{1}{4}$ და მეურვე მოსარჩელეს – $\frac{2}{4}$. აღნიშნული ცვლილებიდან გამომდინარე, მოპასუხე უკვე აღარ წარმოადგენდა უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს.

12. მოცემულ შემთხვევაში სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 8 სექტემბრის დასკვნით, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1 და №2 შენობის გამიჯვნა $\frac{1}{4}$ და $\frac{3}{4}$ წილების შესაბამისად ტექნიკური თვალსაზრისით სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით, ისე რომ არ შემცირდეს უძრავი ქონების ფუნქციური ღირებულება, შესაძლებელია №2 დანართის თანახმად. ასეთი გამიჯვნის შემთხვევაში №1 შენობის საერთო ფართიდან, კერძოდ, 191,2 კვ.მ-დან $\frac{1}{4}$ მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი $191,2 \times \frac{1}{4} = 47.8$ კვ.მ (იხ. №2 დანართზე ლურჯი ფერით აღნიშვნა), ხოლო $\frac{3}{4}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი წილის შესაბამისი $191,2 \times \frac{3}{4} = 143.4$ კვ.მ (იხ. №3 დანართზე ყვითელი ფერით აღნიშვნა). №2 შენობის საერთო ფართიდან, კერძოდ, 33,87 კვ.მ-დან $\frac{1}{4}$ მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 9,49 კვ.მ, რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი ფართის მეტია 1,02 კვ.მ-ით (იხ. №2 დანართზე ლურჯი ფერით ნიშნული), ხოლო $\frac{3}{4}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 24,38 კვ.მ ფართი, რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი ფართზე 1,02 კვ.მ-ით ნაკლებია (იხ. №3 დანართზე ყვითელი ფერის ნიშნული). გამიჯვნის შემთხვევაში ასევე საჭირო გახდება კარის ღიობებისა და ტიხრების მოწყობა ან ამოშენება, როგორც ეს №2 დანართზეა ნაჩვენები. ასევე, საჭირო გახდება მეორე სართულზე გამიჯნულ ფართებთან ასასვლელი კიბის მოწყობა. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა ტექნიკური თვალსაზრისით, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით ისე, რომ დაკმაყოფილდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების 26-ე მუხლის მე-15 პუნქტის მოთხოვნები, შესაძლებელია №3 დანართის მიხედვით. ასეთი გაყოფის შემთხვევაში განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან – 2583,8 კვ.მ-დან $\frac{1}{4}$ მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი $2583,8 \times \frac{1}{4} = 645.95$ კვ.მ ფართი (იხ. №2 დანართზე ლურჯი ფერის ნიშნული), ხოლო $\frac{3}{4}$ წილის

მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი წილის შესაბამისი $2583,8 \times 3/4 = 1937.85$ კვ.მ ფართი (იხ. №3 დანართზე ყვითელი ფერის ნიშნული).

13. სააპელაციო პალატამ მიზანშეწონილად ჩათვალა, ყურადღება გაემახვილებინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში – სსსკ) 105-ე მუხლით დადგენილ მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტზე და აღნიშნა, რომ არცერთ მტკიცებულებას არ გააჩნია რაიმე უპირატესობა სხვა მტკიცებულებასთან შედარებით. არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს, აგრეთვე, წინასწარ დადგენილი ძალა სასამართლოსათვის. მტკიცებულებათა შეფასებისას სასამართლოს ექმნება შინაგანი რწმენა, რომელსაც საფუძვლად უდებს გადაწყვეტილებას. ამდენად, სასამართლო სადავო გარემოებათა არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევი საკითხის მიმართ. შინაგანი რწმენის ჩამოყალიბება მოსამართლის მიერ ხდება არა სუბიექტურად, არამედ ობიექტური მიუკერძოებლობის კონტექსტში შესწავლილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მართლმსაჯულების მიზანი მტკიცებულებათა ერთობლივი ანალიზის, მათი ობიექტური და სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ჭეშმარიტების უტყუარად გამორკვევაა იმგვარად, რომ დადგენილი გარემოება არ ემყარებოდეს მხოლოდ ვარაუდს, არამედ განპირობებული იყოს საქმის მასალების ერთობლივი ანალიზით.

14. საზიარო უფლების გაუქმება ხდება იმ მონაცემების გათვალისწინებით, რაც ასახულია უფლების დამდგენ დოკუმენტში (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). ის გარემოება, რომ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად იმგვარად, რომ არ შეილახოს თითოეული მესაკუთრის კანონით დაცული ინტერესი, დასტურდება თბილისის სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი 2017 წლის 8 სექტემბრის ექსპერტიზის დასკვნით.

15. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. მოსარჩელის განმარტების შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების შემთხვევაში იგი უზრუნველყოფს ყველა იმ ხარჯის გაღებას, რაც საჭირო გახდება (გამიჯვნის შედეგად კარის ღიობებისა და ტიხრების მოწყობა-ამოშენება, როგორც ეს მოცემულია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 08/09/2017წ. N----- ექსპერტიზის დასკვნაში და მის №2 და №3 დანართში სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 08/09/2017წ. N----- ექსპერტიზის დასკვნის სისრულეში მოსაყვანად.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

16. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე კასატორმა მოპასუხემ შეიტანა

საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი საფუძვლებით:

17. კასატორმა მიიჩნია, რომ ექსპერტიზა, რომელსაც სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო, ჩატარდა ზერელედ, არ გათვალისწინებულა საქმისათვის მნიშვნელოვანი ნიუანსები.

18. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატამ მართებულად გამოიყენა სამართლის ნორმები, თუმცა ისინი მხოლოდ მოსარჩელის სასარგებლოდ განმარტა და საზიარო საგნის სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები უგულებელყო.

19. მხარის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ექსპერტიზის დასკვნით შესაძლებელია ქონების გაყოფა ისე, რომ არ შემცირდეს მისი ღირებულება, კერძოდ, ექსპერტიზის დასკვნით არ დგინდება გადაკეთების შემთხვევაში რამდენად უსაფრთხო იქნება შენობა.

20. კასატორმა ჩათვალა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ქონება ორ ნაწილად არასწორად გაიყო, რადგან რეალურად მას სამი თანამესაკუთრე ჰყავს. ამჟამად მეურვე მოსარჩელე მოსარჩელის კანონიერი წარმომადგენელია, თუმცა მომავალში შესაძლოა დადგეს სხვა მეურვის საკითხი და საჭირო გახდეს წილის გაყოფა. $\frac{3}{4}$ -დან სრულყოფილი წილის გამოყოფა შეიძლება ვერ მოხერხდეს. სადავო ფართი თანაბარწილად არ გაიყოფა, რადგან ყველა ოთახი სხვადასხვა ზომისაა.

21. კასატორმა მიიჩნია, რომ საყრდენ კედლებში ხელოვნური ტიხრებისა და ღიობების წარმოქმნის შემთხვევაში შენობის მდგრადობა დაირღვევა.

22. არც საქმის მასალებით და არც ექსპერტიზის დასკვნით არ არის უარყოფილი, რომ ექსპერტიზის დასკვნის სქემაში ყვითელი ფერით აღნიშნული ოთახი, რომელზეც ძირითადად მეურვე მოსარჩელე აპელირებდა, არ არის კასატორი მოპასუხის წილი. მეტიც, ექსპერტს უშუალოდ არ დაუთვალა იერებია სახლი და თავისი დასკვნა დააფუძნა პირვანდელი ექსპერტიზის მონაცემებს.

23. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 23 აგვისტოს განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე განჩინებით კასატორს გადახდილად ჩაეთვალა სახელმწიფო ბაჟის 30% და დანარჩენი 70%-ის გადახდა გადაუვადდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

24. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და

თვლის, რომ იგი დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

25. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის 2017 წლის 24 ივლისის ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეები არიან მოსარჩელები და კასატორი მოპასუხე. მათი წილი უძრავ ქონებაში გადანაწილდა შემდეგნაირად: მოსარჩელეს ეკუთვნის – $\frac{1}{4}$, კასატორი მოპასუხეს – $\frac{1}{4}$ და მეურვე მოსარჩელეს – $\frac{2}{4}$.

26. მოცემულ შემთხვევაში სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 8 სექტემბრის დასკვნით, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1 და №2 შენობის გამიჯვნა $\frac{1}{4}$ და $\frac{3}{4}$ წილების შესაბამისად, ტექნიკური თვალსაზრისით სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით, ისე რომ არ შემცირდეს უძრავი ქონების ფუნქციური ღირებულება, შესაძლებელია №2 დანართის თანახმად. ასეთი გამიჯვნის შემთხვევაში №1 შენობის საერთო ფართიდან, კერძოდ, 191,2 კვ.მ-დან $\frac{1}{4}$ მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი $191,2 \times \frac{1}{4} = 47.8$ კვ.მ (იხ. №2 დანართზე ლურჯი ფერით აღნიშვნა), ხოლო $\frac{3}{4}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი წილის შესაბამისი $191,2 \times \frac{3}{4} = 143.4$ კვ.მ (იხ. №3 დანართზე ყვითელი ფერით აღნიშვნა). №2 შენობის საერთო ფართიდან, კერძოდ, 33,87 კვ.მ-დან $\frac{1}{4}$ მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 9,49 კვ.მ, რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი ფართის მეტია 1,02 კვ.მ-ით (იხ. №2 დანართზე ლურჯი ფერით ნიშნული), ხოლო $\frac{3}{4}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 24,38 კვ.მ ფართი, რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი ფართზე 1,02 კვ.მ-ით ნაკლებია (იხ. №3 დანართზე ყვითელი ფერის ნიშნული). გამიჯვნის შემთხვევაში ასევე საჭირო გახდება კარის ღიობებისა და ტიხრების მოწყობა ან ამოშენება, როგორც ეს №2 დანართზეა ნაჩვენები. ასევე, საჭირო გახდება მეორე სართულზე გამიჯნულ ფართებთან ასასვლელი კიბის მოწყობა. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა ტექნიკური თვალსაზრისით, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით ისე, რომ დაკმაყოფილდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების 26-ე მუხლის მე-15 პუნქტის მოთხოვნები, შესაძლებელია №3 დანართის მიხედვით. ასეთი გაყოფის შემთხვევაში განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან – 2583,8 კვ.მ-დან $\frac{1}{4}$ მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი $2583,8 \times \frac{1}{4} = 645.95$ კვ.მ ფართი (იხ. №2 დანართზე ლურჯი ფერის ნიშნული), ხოლო $\frac{3}{4}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი წილის შესაბამისი $2583,8 \times \frac{3}{4} = 1937.85$ კვ.მ ფართი (იხ. №3 დანართზე ყვითელი ფერის ნიშნული).

27. წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრით მხარემ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე სადავო ქონების გაყოფის შედეგად სახლის ექსპლუატაცია საფრთხის შემცველი გახდება მობინადრეებისათვის, ასევე, პრობლემურია მეურვე მოსარჩელისათვის მეტი წილის მიკუთვნება. მართალია, იგი ამჟამად მოსარჩელის კანონიერი წარმომადგენელია, მაგრამ აღნიშნული გარემოების შეცვლის შემდეგ ქონების

გაყოფა შეიძლება გართულდეს.

28. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

29. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

30. საკასაციო საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად.

31. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რომ სსკ-ი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი) და საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის გზით (964-ე მუხლი). ეს უკანასკნელი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია.

32. სსკ-ის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით

გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

33. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ 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.

34. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ პირობაზე, კერძოდ, 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, სსკ-ის 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. (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).

35. საკასაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება.

36. საზიარო უფლება, სსკ-ის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას. აღნიშნული კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი)

საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.

37. 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, სსკ-ის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

38. 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 სსკ-ის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება).

39. სსკ-ის 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. მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების ბუნებიდან (საზიარო საკუთრებიდან) გამომდინარე, ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინებითაა გამოწვეული (სუსგ 19.03.2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014).

40. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორს დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენია სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილი იმ გარემოების გასაქარწყლებლად, რომ საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე სადავო სახლთმფლობელობის მხარეთა შორის ნატურით გაყოფა ტექნიკურად შესაძლებელია და, ამავდროულად, ქონება არ დაკარგავს არც ღირებულებას, არც ფუნქციურ დანიშნულებას.

41. სსსკ-ის 102-ე მუხლით დადგენილი მტკიცების სტანდარტს ვერ აკმაყოფილებს კასატორის მითითება, რომ გაყოფის შედეგად სადავო სახლი საფრთხის შემცველ მდგომარეობაში აღმოჩნდება, ვინაიდან ამგვარი

გარემოება საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან არ გამომდინარეობს და მხოლოდ მხარის სუბიექტურ მოსაზრებას ეფუძნება. მეორე მხრივ, საქმეში წარმოდგენილია კომპეტენტური ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც საწინააღმდეგოზე მეტყველებს. აღნიშნული დასკვნით დეტალურადაა გაწერილი სადავო ყველა ფართის მდგომარეობა და მისი შინაარსის გასაქარწყლებლად ანალოგიური ძალის მტკიცებულების დაპირისპირებაა საჭირო, რაც კასატორს არ განუხორციელებია.

42. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი მატერიალური ან/და საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

43. კასატორმა ვერ დაასაბუთა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან წინააღმდეგობაში მოდის.

44. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით და არც იმ საფუძვლით, რომ საკასაციო სასამართლოს მსგავს საკითხზე ჯერ არ უმსჯელია და გადაწყვეტილება არ მიუღია. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე არ არსებობს ვარაუდი, რომ საკასაციო საჩივრის განხილვის შემთხვევაში მოსალოდნელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს უკვე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

45. ამავდროულად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისაგან.

46. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

47. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70%. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა (გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობის 30%) უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. უ---- ს-----ის საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები:

ბ. ალავიძე

პ. ქათამაძე