



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

საქმე №2\ბ - 964

1 თებერვალი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: ლაურა მიქავა

სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი _ მირანდა ირემაძე

აპელანტები: ა----- მ-----ე; ბ----- კ-----; გ----- გ-----ე; დ----- შ-----; დ-----
ო-----ე; ე----- მ-----ე; ე----- ა-----ე; ვ----- კ-----ი; ვ----- ც-----ე; ზ-----
გ-----ე; ზ----- თ-----ე; ზ----- ხ-----ი; თ----- თ-----ე; თ----- ფ-----ე; თ----- თ-----ე; თ-----
ჩ-----; ლია ვ-----ე; მ----- მ-----ე; ნ----- ხ-----ე; ნ----- ხ-----; ო----- დ-----ე; რ-----
ხ-----ი; ს----- კ-----; შ----- ხ-----; ხ----- მ-----ი; ხ----- ს-----; ბ.მ
ამხანაგობა „ამხანაგობა 42“

წარმომადგენელი: ბ.მ ამხანაგობა 42“-სა და ვ----- კ-----ის
წარმომადგენლები - დ----- მ-----ე; თ----- ა-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: რ----- კ-----; გ----- კ-----; რ----- კ-----; ს-----

----- კ-----

წარმომადგენელი: გ----- კ-----ი

დავის საგანი: საზიარო უფლების გაუქმება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელეთა - რ-----ი კ-----ს, გ----- კ-----ს, რ----- კ-----სა და ს----- კ-----ს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა .

სააპელაციო პალატამ გამოარკვია:

1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართეს რ-----ი კ-----მ; გ----- კ-----მ; რ----- კ-----მ და ს----- კ-----მ, მოპასუხეებად თავდაპირველად ბ.მ „ამხანაგობა 42“ მიუთითეს, ხოლო დაზუსტებული სარჩელით ამხანაგობასთან ერთად ა----- მ-----, ბ----- კ-----, გ----- გ-----, დ-----, დ----- ო-----, ე----- მ-----, ე--- ა-----, ვ----- კ-----ი, ვ----- ც-----, ზ----- გ-----, ზ--- თ-----, ზ----- ხ-----, თ----- თ-----, თ----- ფ-----, თ----- თ-----, თ--- ჩ-----, ლია ვ-----, მ----- მ---, ნ--- ხ-----, ნ--- ხ-----, ო-----, რ----- ხ-----, ს----- კ-----, შ--- ხ-----, ხ----- მ-----, ხ----- ს----- მიუთითეს და საზიარო უფლების გაუქმება ითხოვეს.

2. მოსარჩელეთა განმარტებით, მათ მოპასუხეებთან ერთად თანასაკუთრებაში აქვთ უძრავი ნივთი, კერძოდ, საერთო მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები მდებარე - ქ. ბათუმი მელიქიშვილის ქუჩა N42 (ს/კ 05.27.14.003). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი, ისე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი. სწორედ ეს

უკანასკნელი წარმოადგენს მოსარჩელეთა ინდივიდუალურ საკუთრებას.

3. მოსარჩელებმა განმარტეს, რომ მათ მოპასუხებთან ერთად თანასაკუთრებაში აქვთ უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია, როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი, ისე მათი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი. საერთო საკუთრებიდან მათი ინდივიდუალური საკუთრებისა და მის წინ მდებარე ეზოს გამოყოფა შესაძლებელია და გამოსაყოფი ფართობი შეადგენს 239.81 კვ.მ-ს. მიწის ნაკვეთს.

4. მოსარჩელებს, სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან პროპორციულად ეკუთვნით: გ----- კ-----ს - 69.05 კვ.მ; რ----- კ-----ს - 12.02 კვ.მ; რ----- კ-----ს - 13.61 კვ.მ და ს----- კ-----ს - 19.12 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

5. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად მოსარჩელებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გააჩნიათ: გ----- კ-----ს - 45.20 კვ.მ; რ----- კ-----ს - 36.30 კვ.მ; ს----- კ-----ს - 51.00 კვ.მ; რ----- კ-----ს - 16.50 კვ.მ, ასევე გ----- კ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში აქვს სხვენი - 138.90 კვ.მ, ხოლო რ----- კ-----ს საკუთრებაში აქვს 15.51 კვ.მ.

6. მოსარჩელეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობების ფართობების ერთობლიობა შეადგენს 149 კვ.მ-ს. საერთო საკუთრების თავისუფალი მიწის ნაკვეთიდან მათ ერთობლიობაში ეკუთვნით 262.8 კვ.მ.

7. მოსარჩელები განმარტავენ, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შედეგად სახეზე იქნება ორი ერთგვაროვანი ნივთი: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი თავისი მიწის ნაკვეთით და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თავისი მიწის ნაკვეთით. ამასთან, ორივე ნაკვეთის ფუნქციური დანიშნულება არ შეიცვლება. ასევე მოსარჩელებს საკუთრებაში დარჩებათ ის ინდივიდუალური სახლი, რომელსაც წლების განმავლობაში საცხოვრებლად იყენებდნენ.

8. აღნიშნულ სარჩელზე მოპასუხე მხარემ წარადგინა შესაგებელი, რომლითაც

სარჩელი არ ცნო შემდეგ გარემოებათა გამო:

9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ამხანაგობა 42“ მიუთითებს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება მისი გაყოფით შეუძლებელია, სსიპ საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ერთიანი ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) თანამესაკუთრეები არიან ამ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეები. შესაბამისად, ამ უძრავ ნივთზე საზიარო საკუთრების უფლება ვრცელდება არა მხოლოდ მოსარჩელებსა და ბინათმესაკუთრეთა „ამხანაგობა 42“-ზე, არამედ ამ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ყველა ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტის მესაკუთრეებზე ერთად, აქედან გამომდინარე, თანამესაკუთრეებს წარმოადგენენ მოსარჩელები და სხვა ყველა მესაკუთრე ერთად.

10. მოპასუხეთა განმარტებით სარჩელში არ არის წარმოდგენილი იმის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მიწის ნაკვეთის დაყოფა ყველა თანამესაკუთრეს შორის არის შესაძლებელი. სარჩელში წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნით მიწის ნაკვეთი იყოფა მხოლოდ მოსარჩელებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შორის, რაც არასწორია. საზიარო საკუთრების ამვარ გაყოფას არც სამოქალაქო კოდექსი და არც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებს.

11. მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ 2015 წლის 30 ნოემბრის N5006207315 საექსპერტო დასკვნით „მიწის ნაკვეთის გამოყოფა/გამიჯვნა მოსარჩელებსა და „ამხანაგობა 42“-ს შორის სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად შეუძლებელია, რადგან მისასვლელი გზის კონფიგურაცია არ იძლევა ამის საშუალებას. შესაბამისად დაუდგენელია თუ რის საფუძველზე ითხოვს მოსარჩელე მიწის ნაკვეთის ნატურით გაყოფას.

12. მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 08 თებერვლის N500613016 საექსპერტო დასკვნა. აღნიშნული დასკვნის მიხედვით

დგინდება, რომ ექსპერტის მიერ არ იყო შეფასებული შესაძლებელი იყო თუ არა მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 05.27.14.003) საზიარო უფლების გაუქმება ყველა თანამესაკუთრეს შორის თანაბარ/პროპორციულ ნაწილებად მათი ღირებულებების შემცირების გარეშე.

13. აღნიშნული დასკვნითაც ერთგვაროვან ნაწილებად შეუძლებელია საზიარო უფლების გაუქმება, ვინაიდან გაყოფის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთებს არ გააჩნიათ დამოუკიდებელი მისასვლელი გზა და მითითებულია, რომ მისასვლელ გზაზე უნდა წარმოიქმნას სერვიტუტის სამართლებრივი ბუნება. თავად ამ ფაქტით დასტურდება, რომ გაყოფა არ არის შესაძლებელი და ის დამოკიდებულია სამომავლო სერვიტუტის უფლებაზე.

14. მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება, იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, ანუ საზიარო უფლების გაუქმება, არის შესაძლებელი, არ არის სიმართლე. 2015 წლის 15 ოქტომბერს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში ჩატარდა N5005282115 საექსპერტო კვლევა, რომლითაც დადგინდა, რომ „ქ.ბათუმში, მელიქიშვილის ქ. N42-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლებისა და შენობა-ნაგებობების 1803.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განლაგებისა და კონფიგურაციის, ასევე სამშენებლო ნორმებისა და წესების „საცხოვრებელი შენობის“ შესახებ და „დასახელებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის N1-1/1254 ბრძანების მოთხოვნების გათვალისწინებით ს/კ 05.27.14.003 უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთის თანასაკუთრებათა შორის გამიჯვნა მათი კუთვნილი საცხოვრებელი ფართების წილების პროპორციულად და ქონების რეალური ისე, რომ თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრემ ისარგებლოს ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, ასევე საზიარო საგანი დაიყოს ერთგვაროვან ქონებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე არ არის შესაძლებელი“.

15. საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს ყველა თანამესაკუთრეს შორის, შესაბამისად ის უნდა დაიყოს იმდენ რეალურ ნაწილად რამდენი

თანამესაკუთრეცაა და არა ორ ნაწილად, როგორც ამას მოსარჩელე მხარე მიუთითებს.

16. მოსარჩელებს საზიარო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე უკანონოდ აქვთ მოწყობილი ლითონის კონსტრუქცია (რომლითაც შემოსაზღვრულია ეზოს ნაწილი), რითაც სხვა თანამესაკუთრეებს ხელი ეშლება საზიარო საკუთრებაში არსებული საგნით სარგებლობაში.

17. მოპასუხეებმა შესაგებელში აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება:

18. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილებით რ----- კ-----ს, გ----- კ-----ს, რ----- კ-----სა და ს----- კ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. ქ. ბათუმში, მელიქიშვილის ქ. N42-ში (ს/კ 05.27.14.003) მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მოსარჩელებსა და მოპასუხეებს შორის არსებული საზიარო უფლება გაუქმდა ქონების ნატურით გაყოფის გზით. საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გაიყო 2016 წლის 8 თებერვლის N000643116 დასკვნისა და ამ დასკვნაზე N2 დანართის მიხედვით, მოსარჩელებს საზიარო 1803 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან გამოეყოთ 239.81 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, აქედან განაშენიანებისაგან თავისუფალი 104.38 კვ.მ და მოსარჩელეთა ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობა.

საქალაქო სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

19. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმი, მელიქიშვილის ქ. №42-ში (ს/კ 05.27.14.003) მდებარე უძრავი ქონება 1803 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს რ----- კ-----ს, გ----- კ-----ს, რ----- კ-----ს და სოფო კ-----ს თანასაკუთრებას. ამავე

მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების უფლება აქვთ შემდეგ პირებს: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ამხანაგობა 42"-ს, ალექსანდე მ-----ეს, ბადრი კ-----ს, გ----- გ-----ეს, დ----- შ-----ს, დ----- ოჩხრიკიძეს, ე----- მ-----ეს, ე----- ა-----ეს, ვ----- კ-----ს, ვ----- ც-----ეს, ზ----- გ-----ეს, ზ----- თ-----ეს, ზ----- ხ-----ს, თ----- თ-----ეს, თ----- თ-----ეს, თ----- ჩ-----ს, ლია ვ-----ეს, მ----- მ-----ეს, ნ----- ხ-----ეს, ნ----- ხ-----ს, ო----- დ-----ეს, რ-----ი ხ-----ს, ს----- კ-----ს, შ----- ხ-----ს, ხ----- მოსეიშვილს და ხ----- ს-----ს.

20. დადგენილ იქნა, რომ მოპასუხეები არიან მრავალსართულიან კორპუსში მდებარე კონკრეტული ბინის მესაკუთრეები. ანუ ქ. ბათუმი, მელიქიშვილის ქ. №42-ში არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი, რომლის მობინადრეებსაც შექმნილი აქვთ „ამხანაგობა 42“. კორპუსის ბინების მესაკუთრეებს აქვთ, როგორც ინდივიდუალური, ისე საერთო საკუთრება. საერთო საკუთრებაა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საზიარო უფლების გაუქმებას ითხოვენ მოსარჩელები. მოსარჩელებს კორპუსში ბინა არ აქვთ. მათი კუთვნილი შენობა-ნაგებობა მდებარეობს მოსარჩელესა და ამხანაგობის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მოპასუხეთა საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარედ მდებარეობა.

21. დადგენილ იქნა, რომ მხარეებს ზიარი ქონება (ანუ მიწის ნაკვეთი) გამიჯნული არ აქვთ.

22. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილ იქნა სამი ექსპერტიზის დასკვნა. 2015 წლის 30 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის გამიჯნვა, როგორც ტექნიკურად, ისე სამშენებლო წესებისა და ნორმების დაცვით, შეუძლებელია, ვერ მოხერხდება მოსარჩელები თავიანთი საცხოვრებელი ფართის პროპორციული მიწის ნაკვეთით გამოეყონ „ამხანაგობა 42“-ს. დასკვნაში მთავარ პრობლემად დასახელებულია გზის საკითხი. მასში განმარტებულია, რომ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ იძლევა საშუალებას მოსარჩელებს ჰქონდეთ დამოუკიდებელი მისასვლელი გზა, რადგანაც მისასვლელი გზა არის ერთი და გამიჯნვის შემთხვევაში ამხანაგობას და მათგან

გამოყოფილ მოსარჩელებს არ ექნებათ დამოუკიდებელი გზა.

23. მოპასუხე მხარის მიერ წარდგენილი 2015 წლის 15 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად: საზიარო საგნის გაყოფა თანაბარმნიშვნელოვან ნაწილებად, ღირებულების შეცვლის გარეშე ისე, რომ თითოეული ნაწილის მესაკუთრემ ქონებით ისარგებლოს დამოუკიდებლად შეუძლებელია. პირველი ინსტანციის სასამართლომ შეამოწმა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის თავისებურებები და სრულად გაიზიარა 2015 წლის 15 ოქტომბრის და 2015 წლის 30 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული გარემოებები.

24. მოსარჩელე მხარემ ასევე წარადგინა 2016 წლის 8 თებერვლის დასკვნა, სადაც მითითებულია, რომ მოსარჩელისა და მოპასუხეების საზიარო უფლების გაუქმება და მიწის ნაკვეთის რეალური გაყოფა შესაძლებელია. გამიჯვნის შემდეგ მოსარჩელების საკუთრებაში დარჩება 239.81 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ასევე განაშენიანებისაგან თავისუფალი 104.38 კვ.მ. და მათ ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობა. მისასვლელი გზა დარჩება საერთო საკუთრებაში.

25. პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიზიარა სამივე დასკვნა და განმარტა, რომ მათ შორის განსხვავება გამოწვეულია დასმული კითხვის შინაარსით. 2015 წლის 15 ოქტომბრისა და 30 ნოემბრის ექსპერტიზის დასკვნის მომზადებისას ექსპერტის წინაშე იდგა საკითხი შესაძლებელი იყო თუ არა დადგენილიყო მოსარჩელეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ცალკე მდგომი შენობისა და მათ წინ მდებარე მათი ინდივიდუალური საკუთრების პროპორციული წილი მიწის ნაკვეთის გამოყოფა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული 1803 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან. საკითხის გადაწყვეტისას ექსპერტმა განსაზღვრა საკითხი თუ რამდენად შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთების ისე გამიჯვნა, რომ არ შეცვლილყო მიწის ნაკვეთების დანიშნულება, ღირებულება და ასევე რამდენად იყო შესაძლებელი ისე გაყოფა, რომ მხარეებს შესაძლებლობა ჰქონოდათ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად გამოეყენებინათ გამიჯნული ნაწილი. ექსპერტმა დასკვნაში განმარტა, რომ გაყოფას ხელს უშლიდა გზა და მიუთითა, რომ თითოეული ნაწილის მესაკუთრეს არ ექნება

ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი გზა.

26. სასამართლოს მითითებით, 2016 წლის 8 თებერვლის დასკვნით აღნიშნული საკითხი დაზუსტდა და დაკონკრეტდა. მიწის ნაკვეთების გაყოფა ექსპერტმა დასაშვებად მიიჩნია, თუ ორივე მხარეს მისასვლელი გზა ექნებოდა საერთო საკუთრებაში. სასამართლოს მითითებით ეს ორი დასკვნა ერთმანეთს არ ეწინააღმდეგება. ისინი ერთმანეთს აზუსტებენ და ავსებენ.

27. პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაითვალისწინა მოსარჩელეთა და მოპასუხეთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების მდებარეობა და ექსპერტიზის დასკვნებზე მითითებით მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის 2016 წლის 8 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნითა და მასზე დართული №2 დანართით გაყოფის შემთხვევაში, თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრე, ნაკვეთით ისარგებლებს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვალება მიწის ნაკვეთითა და შენობით სარგებლობის დადგენილი წესი და ასევე საზიარო საგანი გაიყოფა ერთგვაროვან ქონებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე. მისასვლელი გზის საერთო საკუთრებაში დატოვება არ ეწინააღმდეგება დანარჩენ ნაწილზე საზიარო უფლების გაუქმების პრინციპს.

28. სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე; სამოქალაქო კოდექსის 170-ე; 953-ე; 954-ე; 961-ე; 963-ე და ადმინისტრაციის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლებზე.

29. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ „ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად“ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი

პუნქტიზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში”

30. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 953-ე; 954-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ ქ. ბათუმი, მელიქიშვილის ქ. №42-ში (ს/კ 05.27.14.003) მდებარე უძრავი ქონება - 1803 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს რ-----კ-----ს, გ-----კ-----ს, რ-----კ-----ს და სოფო კ-----ს თანასაკუთრებას. ამავე მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების უფლება აქვთ შემდეგ პირებს: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ამხანაგობა 42"-ს, ალექსანდე მ-----ეს, ბადრი კ-----ს, გ-----გ-----ეს, დ-----შ-----ს, დ-----ოჩხრიკიძეს, ე-----მ-----ეს, ე---ა-----ეს, ვ-----კ-----ს, ვ-----ც-----ეს, ზ-----გ-----ეს, ზ---თ-----ეს, ზ-----ხ-----ს, თ-----თ-----ეს, თ-----თ---ეს, თ---ჩ-----ს, ლია ვ-----ეს, მ-----მ---ეს, ნ---ხ-----ეს, ნ---ხ-----ს, ო---დ-----ეს, რ-----ი ხ-----ს, ს-----პ-----ს, შ-----ხ-----ს, ხ-----მოსეიშვილს და ხ-----ს-----ს. მოპასუხეები არიან მრავალსართულიანი კორპუსში მდებარე კონკრეტული ბინის მესაკუთრეები. ანუ ქ. ბათუმი, მელიქიშვილის ქ. №42-ში დგას მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი, რომლის მობინადრეებსაც შექმნილი აქვთ „ამხანაგობა 42“. კორპუსის ბინების მესაკუთრეებს აქვთ, როგორც ინდივიდუალური, ისე საერთო საკუთრება. საერთო საკუთრებაა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საზიარო უფლების გაუქმებასაც ითხოვენ მოსარჩელები. მოსარჩელებს კორპუსში ბინა არ აქვთ. მათი კუთვნილი შენობა-ნაგებობა მდებარეობს ამხანაგობის მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარედ. მხარეებს ზიარი ქონება რეალურად გაყოფილი არ აქვთ. ისინი მიწის ნაკვეთის იდეალური წილის მესაკუთრეები არიან.

31. სასამართლოს მითითებით: ქონებაში იდეალური წილის ქონა ნიშნავს იმას, რომ მხარეებს შორის საკუთრება რეალურად არაა გაყოფილი და არაა დადგენილი სად გადის თითოეული მესაკუთრის საკუთრების საზღვარი და

რომელი ნაწილია თითოეული თანამესაკუთრის საკუთრება. საზიარო უფლებს ნატურით გაყოფა და რეალური წილის გამიჯნვა მხარეთა ინდივიდუალური საკუთრების საზღვრების დადგენასაც გულისხმობს.

32. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსი 961-ე და 963-ე მუხლებზე მითითებით განმარტა, რომ მხარეებს ეძლევათ უფლება მოითხოვონ საკუთარი წილის შესაბამისად, იდეალური წილის რეალური გაყოფა, რის შემდეგაც ნივთზე თანასაკუთრება გაუქმდება და ქონების იდეალურ წილს შეცვლის რეალური წილი. მოსარჩელებმა ისარგებლეს ამ უფლებით და ითხოვეს საზიარო უფლების გაუქმება საკუთრების უფლების ობიექტის რეალური გაყოფით. სასამართლომ განმარტა, რომ ქონების გაყოფის დროს გასათვალისწინებელია გასაყოფი ქონების თავისებურებანი. ქონების გაყოფა უნდა მოხდეს თითოეულისათვის იმ წილის დაცვითა და პროპორციულად, რაც მათ გააჩნიათ საკუთრებაში. გაყოფის შემთხვევაში გათვალისწინებული უნდა იყოს თითოეული ნაწილის მესაკუთრის შესაძლებლობა თავისი წილი უძრავი ქონებით ისარგებლოს მეორე მესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად. ასევე აუცილებელია ქონება გაიყოს ისე, რომ არ შემცირდეს თითოეული გამოყოფილი ნაწილის ღირებულება.

33. სასამართლომ განმარტა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ქონების რეალურად გაყოფის თაობაზე შეესაბამება კანონს და მხარეებს ამის უფლება აქვთ, მაგრამ ამისათვის აუცილებელია არსებობდეს ასეთი გაყოფის შესაძლებლობა. მხარეებმა ქონების გაყოფის მიზნით დანიშნეს ექსპერტიზა და საექსპერტო კვლევით დაადგინეს, რომ საზიარო საგნის დაყოფა, წილების შესაბამისად, მათი ღირებულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შესაძლებელია. თუმცა გაყოფას ხელს უშლის გზის პრობლემა. ქონება ისე ვერ გაიყოფა, რომ ორივე მხარეს ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად შეეძლოს ქონებით სარგებლობა. ქონების გაყოფა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მისასვლელი გზა ორივე მხარეს დარჩება საერთო საკუთრებაში. სწორედ ამ ფორმით გაყოფის შემთხვევაში თითოეული გამოყოფილი ნაწილის მესაკუთრე, ნაკვეთით ისარგებლებს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვალება მიწის ნაკვეთითა და შენობით

სარგებლობის დადგენილი წესი და ასევე საზიარო საგანი გაიყოფა ერთგვაროვან ქონებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე.

34. აღნიშნულ გარემოებებზე მითითებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი სრულად დააკმაყოფილა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

35. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით იქნა გასაჩივრებული ა----- მ-----ის, ბ----- კ-----ს, გ----- გ-----ის, დ----- შ-----ს, ბ.მ.ა. "ამხანაგობა 42"-ისა და სხვათა მიერ.

36. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და რ----- კ-----ს, გ----- კ-----ს, რ----- კ-----სა და ს----- კ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვეს. აპელანტთა განმარტებით სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დასაბუთებული გადაწყვეტილება;

37. სასამართლომ არასწორად დაადგინა თითქოს მოსარჩელებს, თითოეულს ცალ-ცალკე გააჩნია თანასაკუთრების უფლება მოპასუხეებთან ერთად, ვინაიდან, მოსარჩელები წარმოადგენენ ინდივიდუალური უძრავი ქონების თანამესაკუთრებს, ხოლო მიწის ნაკვეთზე ს/კ-ით 05.27.14.003 მათ თანასაკუთრების უფლება გააჩნიათ მოპასუხეებთან ერთად როგორც ერთი ინდივიდუალური უძრავი ქონების თანამესაკუთრებს, და არა როგორც 4 (ოთხი) ინდივიდუალური უძრავი ქონების მესაკუთრებს.

38. სასამართლოში წარდგენილია ექსპერტიზის დასკვნები, რომლებშიც არსებულ ნახაზებზე ნათლადაა მითითებული, რომ მოპასუხეებს გააჩნიათ არა ერთი მრავალბინიანი კორპუსი, არამედ მოპასუხეები ცხოვრობენ რამოდენიმე განცალკევებული საძირკვლისა და სახურავის მქონე 2 სართულიანი სახლების 1-ლ და მე-2 სართულებზე. სასამართლოს მიერ იმ ფაქტის დადგენა და არგუმენტაცია იმ კუთხით განვითარება, თითქოს მოპასუხეები 1 (ერთ) კორპუსში ცხოვრობენ არასწორია და ისეა დადგენილი, მასზე რაიმე სახის მტკიცებულება არ მოიპოვება.

39. მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია სასამართლოსათვის იმის დამადასტურებელი დასკვნა რომ მოსარჩელისა და მოპასუხეების საზიარო უფლების გაუქმება და მიწის ნაკვეთის რეალური გაყოფა (ღირებულების შემცირებისა და ერთგვაროვან ნაწილების დაყოფა) არის შესაძლებელი. ამის საწინააღმდეგოდ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ, 2016 წლის 08 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ „კვარაცხელიების ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართებისა და ამ ფართების წინ მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყოფა ბმა-42-ის საკუთრებაში არსებულ 1803 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა დაცვით შესაძლებელია ისე როგორც ეს მითითებულია დანართი №2-ზე“.

40. მოსარჩელეთა მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთის დაყოფა ყველა თანასამეკუთრეს შორის არის შესაძლებელი. წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნა ასახავს მხოლოდ მოსარჩელებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შორის მიწის ნაკვეთის გაყოფის შესაძლებლობას - რაც არასწორია. საზიარო საკუთრების ამგვარ გაყოფას (ნატურით) არც სამოქალაქო კოდექსი და არც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ითვალისწინებს.

41. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 30 ნოემბრის #5006207315 საექსპერტო დასკვნის მიხედვით `მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა/გამოყოფა მოსარჩელებსა და ბმა `ამხანაგობა 42~-ს შორის სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად შეუძლებელია, რადგან მისასვლელი გზის კონფიგურაცია არ იძლევა ამის საშუალებას.

42. **თვითონ მოსარჩელე მხარის მიერ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საზიარო უფლების გაუქმება არ არის შესაძლებელი, შესაბამისად, დაუდგენელია თუ მასზე დაყრდნობით, რატომ დაადგინა სასამართლომ რომ საზიარო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გაყოფა (ნატურით) იყო შესაძლებელი.**

43. მოსარჩელის მიერ ასევე წარმოდგენილია მტკიცებულება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 08 თებერვლის #500613016 საექსპერტო დასკვნა. აღნიშნული დასკვნის ანალიზით დგინდება შემდეგი გარემოებები: იმის გამო, რომ მოსარჩელემ სასურველი პასუხი უძრავი ნივთზე საზიარო საკუთრების გაუქმების შესახებ ვერ მიიღო (მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 2015 წლის 30 ნოემბრის საექსპერტო კვლევაში სწორედ აღნიშნულია მითითებული), მოსარჩელემ 2016 წლის 02 თებერვალს დააზუსტა შეკითხვა და მოითხოვა კვლევა ტექნიკური თვალსაზრისით რამდენად შესაძლებელი იყო გამოყოფა.

44. მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის გამოყოფა ანუ საზიარო უფლების გაუქმება არის შესაძლებელი არ არის სიმართლე. მოპასუხეთა მიერ, 2015 წლის 15 ოქტომბერს, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროში ჩატარდა #5005282115 საექსპერტო კვლევა, რომლითაც დადგინდა, რომ ქ.ბათუმში, მელიქიშვილის ქუჩა #42-ში მდებარე საცხოვრელი სახლებისა და შენობა-ნაგებობების 1803.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განლაგებისა და კონფიგურაციის, ასევე სამშენებლო ნორმებისა და წესების საცხოვრებელი შენობების შესახებ და დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის #1-1/1254 ბრძანების მოთხოვნების გათვალისწინებით **ს/კ 05.27.14.003 უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა შორის გამიჯვნა მათი კუთვნილი საცხოვრებელი ფართების წილების პროპორციულად და ქონების რეალური გაყოფა ისე, რომ თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრემ ისარგებლოს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად, ასევე საზიარო საგანი დაიყოს ერთგვაროვან ქონებად მათი ღირებულებების შემცირების გარეშე არ არის შესაძლებელი.**

45. ყოველივე ზემოაღნიშნული ადასტურებს, რომ სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება არის უსაფუძვლო და არ შეესაბამება

სიმართლეს. უფრო მეტიც, მოსარჩელეს სარჩელში საერთოდ არ ჰქონდა მითითებული ფაქტობრივ გარემოებად, რომ შეიძლება საზიარო საკუთრების ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა მათი ღირებულების შემცირების გარეშე და არც ამის დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება ჰქონდათ წარმოდგენილი, შესაბამისად, სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 249-ე და 102-ე მუხლები, რითაც საქმეზე მიიღო არსებითად არასწორი გადაწყვეტილება.

46. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ თითქოს ექსპერტიზის დასკვნები არ ეწინააღმდეგება ერთმანეთს, ვინაიდან, 2016 წლის 08 თებერვლის დასკვნა წინააღმდეგობაშია საქმეში წარდგენილ და უფრო ადრე დადგენილ საექსპერტო კვლევასთან. ამასთან, 2016 წლის 08 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნა არ იძლევა პასუხს კითხვაზე, შესაძლებელია თუ არა საზიარო საგანი დაიყოს ერთგვაროვან ქონებად მათი ღირებულებების შემცირების გარეშე.

47. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, თითქოს, თითოეული გაყოფილი ნაწილის მესაკუთრე ნაკვეთით ისარგებლებს ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, არ შეიცვლება მიწის ნაკვეთითა და შენობით სარგებლობის დადგენილი წესი და ასევე საზიარო საგანი გაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად მათი ღირებულების შემცირების გარეშე, მისასვლელი გზის საერთო საკუთრებაში დატოვება არ ეწინააღმდეგება დანარჩენი ნაწილზე საზიარო უფლების გაუქმების პრინციპს. აღნიშნული მოსაზრება უსწორია რადგან: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მიხედვით „საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით“, ამ ნორმის შესაბამისად და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე მოსარჩელის მტკიცების ტვირთია ამტკიცოს, რომ შესაძლებელია საზიარო საკუთრებაში არსებული საგნის ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა და მეორეც, დაყოფა ისე რომ არ შემცირდეს დაყოფილი ნაწილების ღირებულება. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფაქტები და მტკიცებულებები ვერ ადასტურებს სამოქალაქო

კოდექსის 963-ე მუხლით დადგენილ სტანდარტებს. მოსარჩელეთა მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთის დაყოფა ყველა თანასამეკუთრეს შორის არის შესაძლებელი. წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნით მიწის ნაკვეთი იყოფა მხოლოდ მოსარჩელებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შორის, რაც არასწორია. საზიარო საკუთრების ამგვარ გაყოფას (ნატურით) არც სამოქალაქო კოდექსი და არც „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებს.

48. აპელანტთა მითითებით სასამართლომ ისე დაადგინა აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები, რომ მათი დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმეში არ გააჩნდა, შესაბამისად, სასამართლოს მიერ მიღებულია არსებითად არასწორი გადაწყვეტილება, რითაც უკანონოდ დაირღვა მოპასუხეთა ინტერესები.

49. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვეს;

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება

50. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა და მათი წარმომადგენლების განმარტებები და თვლის, რომ ა----- მ-----ის, ბ----- კ-----ს, გ----- გ-----ის, დ----- შ-----ს, დ----- ო-----ის, ბ.მ.ა. ამხანაგობა 42-ისა და სხვათა სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია, უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით რ----- კ-----ს, გ----- კ-----ს, რ----- და ს----- კ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

51. საქმეში, ტ.1. ს.ფ. 15-23-ზე განთავსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადასტურებულია, რომ ქ. ბათუმი, მელიქიშვილის ქ. №42-ში (ს/კ 05.27.14.003) მდებარე უძრავი ქონება 1803 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოსარჩელების: რ----- კ-----ს, გ----- კ-----ს, რ----- კ-----ს და სოფო კ-----ს და მოპასუხეების: ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობა "ამხანაგობა 42"-ს, ალექსანდრე მ-----ეს, ბ----- კ-----ს, გ----- გ-----ის, დ----- შ-----ს, დ----- ოჩხრიკიძის, ე----- მ-----ის, ე----- ა-----ის, ვ----- კ-----ის, ვ----- ც-----ის, ზ----- გ-----ის, ზ----- თ-----ის, ზ----- ხ-----ის, თ----- თ-----ის, თ----- ფ-----ის, თ----- თ-----ის, თ----- ჩ-----ს, ლია ვ-----ის, მ----- მ-----ის, ნ----- ხ-----ის, ნ----- ხ-----ს, ო----- დ-----ის, რ-----ი ხ-----ის, ს----- პ-----ს, შ----- ხ-----ს, ხ----- მ-----ს და ხ----- ს-----ს - თანასაკუთრებას.

52. ქ. ბათუმი, მელიქიშვილის ქ. №42-ში განთავსებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, რომლის მობინადრეებსაც შექმნილი აქვთ „ამხანაგობა 42“. აღნიშნულ უძრავ ქონებაში ამხანაგობის წევრებს გააჩნიათ როგორც ინდივიდუალური, ისე საერთო საკუთრება. კერძოდ საერთო საკუთრებას წარმოადგენს 1803 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის საზიარო უფლების გაუქმებასაც ითხოვს მოსარჩელე მხარე.

53. მოსარჩელე მხარემ სარჩელს დაურთო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 8 თებერვლის №000643116 დასკვნა; დასკვნის თანახმად: ქ. ბათუმში, მელიქიშვილის ქ. №42-ში მდებარე რ----- კ-----ს, გ----- კ-----ს, რ----- კ-----ს და ს----- კ-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართებისა და ამ ფართების წინ მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყოფა ბ.მ.ა. "ამხანაგობა 42"-ის საერთო საკუთრებაში არსებული 1803.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა დაცვით შესაძლებელია. აღნიშნული შესაძლებლობის შესახებ ექსპერტმა ასახა დასკვნაზე თანდართულ №2 დანართში, რომლის მიხედვითაც მოპასუხეებს თავიანთ საცხოვრებელ სახლთან მისვლა, სერვიტუტის უფლების გამოყენებით შეეძლება.

54. მეორე დასკვნა, რაც მოსარჩელე მხარემ სარჩელს დაურთო არის - სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 30 ნოემბრის დასკვნა. დასკვნის თანახმად: მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, როგორც ტექნიკურად, ისე სამშენებლო წესებისა და ნორმების დაცვით, შეუძლებელია, ვერ მოხერხდება, რომ მოსარჩელეები თავიანთი საცხოვრებელი

ფართის პროპორციული მიწის ნაკვეთით გამოეყონ „ამხანაგობა 42“-ს. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ იძლევა საშუალებას მოსარჩელებს ჰქონდეთ დამოუკიდებელი მისასვლელი გზა, რადგანაც მისასვლელი გზა არის ერთი და გამიჯნვის შემთხვევაში ამხანაგობას და მათგან გამოყოფილ მოსარჩელებს არ ექნებათ დამოუკიდებელი გზა.

55. მოპასუხე მხარის მიერ წარდგენილი 2015 წლის 15 ოქტომბრის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად: საზიარო საგნის გაყოფა თანაბარ მნიშვნელოვან ნაწილებად, ღირებულების შეცვლის გარეშე ისე, რომ თითოეული ნაწილის მესაკუთრემ ქონებით ისარგებლოს დამოუკიდებლად - შეუძლებელია.

56. **სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელეთა მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთის დაყოფა ყველა თანასამეკუთრეს შორის არის შესაძლებელი. წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნა მიწის ნაკვეთის გაყოფის შესაძლებლობას ითვალისწინებს მხოლოდ მოსარჩელებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შორის, ისიც ისეთ შემთხვევაში, თუ მისასვლელი გზა სერვიტუტის უფლებით დაიტვირთება, რაც - არასწორია და კონკრეტული სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საკმარის მტკიცებულებას არ წარმოადგენს, რადგან ამხანაგობისა და მოსარჩელეთა გარდა, სადავო უძრავ ქონებას, მიწის ნაკვეთს, ყავს კიდევ 26 თანამესაკუთრე.**

57. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311 მუხლის თანახმად უძრავ ნივთებზე საკუთრების ან სხვა სანივთო უფლება დგინდება საჯარო რეესტრის მონაცემებით.

58. ამავე კოდექსის 312 მუხლის თანახმად კი რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ანუ რეესტრის მონაცემები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

59. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარო) წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების

საფუძველზე.

60. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 954-ე მუხლით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

61. საქმის მასალებით (ს.ფ. 134) დადგენილია, ქ. ბათუმი, მელიქიშვილის ქ. №42-ში (ს/კ 05.27.14.003) მდებარე უძრავი ქონება 1803 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოსარჩელების: რ----- კ-----ს, გ----- კ-----ს, რ----- კ-----ს და სოფო კ-----ს და მოპასუხეების: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ამხანაგობა 42"-ს, ალექსანდე მ-----ეს, ბ----- კ-----ს, გ----- გ-----ის, დ----- შ-----ს, დ----- ოჩხრიკიძის, ე----- მ-----ის, ე---- ა-----ის, ვ----- კ-----ის, ვ----- ც-----ის, ზ----- გ-----ის, ზ--- თ-----ის, ზ----- ხ-----ის, თ----- თ-----ის, თ----- ფ-----ის, თ----- თ-----ის, თ--- ჩ-----ს, ლია ვ-----ის, მ----- მ-----ის, ნ--- ხ-----ის, ნ--- ხ-----ს, ო---- დ-----ის, რ-----ი ხ-----ის, ს----- პ-----ს, შ----- ხ-----ს, ხ----- მ-----ს და ხ----- ს-----ს თანასაკუთრებას.

62. ასევე უტყუარად დადასტურებულია, რომ თანასაკუთრებაში თანამესაკუთრებს არა აქვთ თანაბარი წილი.

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

64. საქმის მასალებით, უპირველესად კი ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნებით უტყუარად არ დასტურდება, რომ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეალური გაყოფა ნატურით, ღირებულების შემცირების გარეშე, ყველა მესაკუთრის წილის გათვალისწინებით - შესაძლებელია.

65. პალატა დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელები და მოპასუხეები არ არიან ერთი ამხანაგობის წევრები; მოპასუხეები ალ მ-----ე და ა.შ. არიან ამხანაგობა 42-ის წევრები, ხოლო მოსარჩელები რ----- კ-----, გ----- კ-----, ს----- და რ----- კვარაცხელიები ცალკე ამხანაგობას წარმოადგენენ და არ არიან ამხანაგობა 42-ის წევრები.

66. ამიტომ პალატა მიიჩნევს, რომ დავის სამართლებრივი მოწესრიგებისთვის (იმდენად, რამდენადაც მოსარჩელე და მოპასუხე მხარეები არ არიან ერთი ამხანაგობის წევრები) სამოქალაქო კოდექსით საზიარო უფლებისათვის დადგენილი რეგულაციები უნდა იქნეს გამოყენებული.

67. ასეც, რომ არ იყოს და დავის გადასაწყვეტად "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონს მივმართოთ (რაც პალატის მოსაზრებით - კონკრეტული დავის გადაწყვეტისათვის არალერევანტულია) - სარჩელს წარმატების პერსპექტივა არც ამ კანონის საფუძველზე აქვს.

68. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

69. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.

70. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება;

71. ამავე კანონის მე-4 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

72. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი,

73. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს.

74. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ერთობლივად მართვა ეკისრებათ მესაკუთრეებს, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. აღნიშნული მუხლის მესამე ნაწილით, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის წარმართვა ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში - ამ კანონის მოთხოვნისა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო ინტერესების გათვალისწინებით.

75. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზეც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი.

76. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვის წესს ითვალისწინებს ზემოთმითითებული კანონის მე-6 მუხლი. აღნიშნული ნორმის თანახმად: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტი ან ნაწილი შეიძლება სარგებლობაში გადაეცეს მესამე პირს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი წესების შესაბამისად. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა: ა) კიბის უჯრედები და კიბეები; ბ) ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები; გ) საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები; დ) ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები; ე) მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-, სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

77. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვის, ამ ქონებიდან გამოყოფის წესს არეგულირებს ზემოაღნიშნული კანონი, რომელიც სრულიად გამორიცხავს იმის სამართლებრივ შესაძლებლობას, რომ ამხანაგობის თანასაკუთრებიდან ამხანაგობის რომელიმე წევრმა მოახდინოს თავისი წილი საკუთრების რეალური გამოყოფა.

78. აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები სრულიად გამორიცხავენ სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

საპროცესო ხარჯები:

79. დაეკისროს რ-----, ს-----, გ-----, რ----- კვარაცხელიებს ა----- მ-----ის, ბ----- კ-----ს, გ----- გ-----ის, დ----- შ-----ს, დ----- ო-----ის, ე----- მ-----ის, ე--- ა-----ის, ვ----- კ-----ის, ვ----- ც-----ის, ზ----- გ-----ის, ზ--- თ-----ის, ზ--- ბ-----ის, თ----- თ-----ის, თ----- ფ-----ის, თ----- თ-----ის, თ--- ჩ-----ს, ლია ვ-----ის, მ----- მ-----ის, ნ--- ბ-----ის, ნ--- ბ-----ს, ო----- დ-----ის, რ----- ბ-----ის, ს----- კ-----ს, შ----- ბ-----ს, ბ----- მ-----ის, ბ----- ს-----ს, ბ.მ ამხანაგობა „ამხანაგობა 42“-ის სასარგებლოდ 150 ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელთა მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის სანაცვლოდ.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. ა----- მ-----ის, ბ----- კ-----ს, გ----- გ-----ის, დ----- შ-----ს, დ----- ო-----ის, ე----- მ-----ის, ე--- ა-----ის, ვ----- კ-----ის, ვ----- ც-----ის, ზ----- გ-----ის, ზ--- თ-----ის, ზ----- ბ-----ის, თ----- თ-----ის, თ----- ფ-----ის, თ----- თ-----ის, თ--- ჩ-----ს, ლია ვ-----ის, მ----- მ-----ის, ნ--- ბ-----ის, ნ--- ბ-----ს, ო----- დ-----ის, რ----- ბ-----ის, ს----- კ-----ს, შ----- ბ-----ს, ბ----- მ-----ის, ბ----- ს-----ს, ბ.მ ამხანაგობა „ამხანაგობა 42“-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 ივლისის

გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

3. რ---- კ-----ს, ს----- კ-----, გ----- კ-----სა და რ----- კ-----ს
სარჩელი - არ დაკმაყოფილდეს;

4. დაეკისროს რ----, ს-----, გ-----, რ----- კვარაცხელიებს ა----- მ-----ის, ბ-----
კ-----ს, გ----- გ-----ის, დ---- შ-----ს, დ----- ო-----ის, ე----- მ-----ის, ე-----
ა-----ის, ვ----- კ-----ის, ვ----- ც-----ის, ზ----- გ-----ის, ზ--- თ-----ის,
ზ----- ხ-----ის, თ----- თ-----ის, თ----- ფ-----ის, თ----- თ-----ის, თ--- ჩ-----ს, ლია ვ-----
-----ის, მ----- მ-----ის, ნ--- ხ-----ის, ნ--- ხ-----ს, ო---- დ-----ის, რ---- ხ-----
ის, ს----- კ-----ს, შ---- ხ-----ს, ხ----- მ-----ის, ხ----- ს-----ს, ბ.მ
ამხანაგობა „ამხანაგობა 42“-ის სასარგებლოდ 150 ლარის გადახდა, ამ
უკანასკნელთა მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის სანაცვლოდ.

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება
გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების
გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა
უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო
სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში,
გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე
დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით
გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის,
რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და
ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით
დადგენილი წესით.

7. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს,
ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან
არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის
ჩაბარების მიზნით.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-5-8 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ლაურა მიქავა