



თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

18 აპრილი, 2018 წელი
თბილისი

ქალაქ

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია
მოსამართლეები - ოთარ სიჭინავა, ამირან ძაბუნაძე

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - ე-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ს-----

წარმომადგენელი - ლ-----

თარჯიმანი - მ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული
სასამართლოს 2017 წლის 04 აგვისტოს გადაწყვეტილება

დავის საგანი - თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე საზიარო უფლების
გაუქმება ქონების რეალიზაციის გზით

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ
გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების
მიღება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 04 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ს-----ს სარჩელი ე-----ს მიმართ საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ დაკმაყოფილდა. ს-----ს და ე-----ს საზიარო უფლება უძრავ და მოძრავ ქონებაზე: 1. მ-----ს მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----.1-----); 2. მ-----ს მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----.1--0--); 3. E----- E----- სახელმწიფო ნომრით 6----- 4. ავტომანქანა - მარკა, მოდელი - K--- 2---, სახელმწიფო ნომერი V-----, გამოშვების წელი - 1987, ძრავის ნომერი - 0-----, შასის ნომერი - 6----- 5. ავტომანქანა - მარკა, მოდელი - F----- სახელმწიფო ნომერი W-----, გამოშვების წელი - 1996, საიდენტიფიკაციო ნომერი - W-----; 6. ავტომანქანა - მარკა, მოდელი - M-----.3--- სახელმწიფო ნომერი Y-----, გამოშვების წელი - 1996, საიდენტიფიკაციო ნომერი - W----- გაუქმდა აღნიშნული ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით. რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხის 1/2 მიეკუთვნა ს-----სა, ხოლო 1/2 - ე-----სა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით ს-----ს ცნობილ იქნა ე-----ს საკუთრებაში არსებული შემდეგი ქონების: 1. მ-----ს მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----.1-----); 2. მ-----ს მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----.1--0--); 3. E----- E----- სახელმწიფო ნომრით 6----- 4. ავტომანქანა - მარკა, მოდელი - K--- 2---, სახელმწიფო ნომერი VYV 285, გამოშვების წელი - 1987, ძრავი - 0-----, შასის ნომერი - 6----- 5. ავტომანქანა - მარკა, მოდელი - F----- სახელმწიფო ნომერი W-----, გამოშვების წელი - 1996, საიდენტიფიკაციო ნომერი - W-----; 6. ავტომანქანა - მარკა, მოდელი - M-----.3--- სახელმწიფო ნომერი Y-----, გამოშვების წელი - 1996, საიდენტიფიკაციო ნომერი - W----- 1/2 წილის მესაკუთრედ. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში (ტ.1, ს/ფ. 11-24);

2.2. ე-----ს ცნობს სარჩელს: 1. მ-----ს მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №-----.1--0--); 2. ავტომანქანის E----- E----- სახელმწიფო ნომრით 6----- 3. ავტომანქანის - მარკა, მოდელი - K--- 2---, სახელმწიფო ნომერი V-----,

გამოშვების წელი - 1987, ძრავი - 0-----, შასის ნომერი - 6----- 4. ავტომანქანის - მარკა, მოდელი - F----- სახელმწიფო ნომერი W-----, გამოშვების წელი - 1996, საიდენტიფიკაციო ნომერი - W-----; 5. ავტომანქანის - მარკა, მოდელი - M-----.3--- სახელმწიფო ნომერი Y-----, გამოშვების წელი - 1996, საიდენტიფიკაციო ნომერი - W----- რეალიზაციით საზიარო უფლების გაუქმების ნაწილში.

2.3. მ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №-----.1-----) თანამესაკუთრეთა შორის მათი წილების შესაბამისად შეიძლება გაიყოს შემდეგნაირად: განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართიდან, კერძოდ, 442 კვ.მ.-დან $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი 221 კვ.მ. ფართი, ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი 221 კვ.მ. ფართი. შენობა-ნაგებობების საერთო ფართიდან, კერძოდ, 241,62 კვ.მ.-დან $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 116,94 კვ.მ., რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე ნაკლებია 3.87 კვ.მ.-ით, ხოლო $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 124,68 კვ.მ., რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე მეტია 3.87 კვ.მ.-ით. გამიჯვნის შემთხვევაში საჭირო გახდება შესასვლელი კარების, ტიხრების, ფანჯრებისა და ასავლელი კიბის მოწყობა/ამოშენება. აღნიშნული სამუშაოები ჩატარებულ უნდა იქნეს შესაბამისი პროექტის შესაბამისად.

მეორე ვარიანტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა ორ ნაწილად ტექნიკური თვალსაზრისით, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით შესაძლებელია, თუ მიწის ნაკვეთი დარჩება საერთო სარგებლობაში. ასეთ შემთხვევაში შენობა-ნაგებობების გამიჯვნისას მათი საერთო ფართიდან, კერძოდ, 241,62 კვ.მ.-დან $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შეიძლება გამოეყოს 117,62 კვ.მ., რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე ნაკლებია 3,19 კვ.მ.-ით, ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 124 კვ.მ., რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე მეტია 3.19 კვ.მ.-ით (ტ.1, ს/ფ 123-130).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

მხარეებს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდიათ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია ს-----ს მოთხოვნა რეალიზაციის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის

მე-3 მუხლის მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი.

სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული დანაწესი წარმოადგენს დისპოზიციურობის პრინციპის გამოვლინებას, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგონ თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. თუ მოპასუხე ცნობს სარჩელს, სასამართლო თავის გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ აფუძნებს მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ ცნო სარჩელი მ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №-----.1--0--); ავტომანქანის E----- E----- სახელმწიფო ნომრით 6----- ავტომანქანა - მარკა, მოდელი - K--- 2---, სახელმწიფო ნომერი V-----, გამოშვების წელი - 1987, ძრავი - 0-----, შასის ნომერი - 6----- ავტომანქანის - მარკა, მოდელი - F----- სახელმწიფო ნომერი W-----, გამოშვების წელი - 1996, საიდენტიფიკაციო ნომერი - W-----; ავტომანქანის - მარკა, მოდელი - M-----.3--- სახელმწიფო ნომერი Y-----, გამოშვების წელი - 1996, საიდენტიფიკაციო ნომერი - W----- რეალიზაციით საზიარო უფლების გაუქმების ნაწილში, რაც ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი იყო.

2.5. სასამართლომ ასევე საფუძვლიანად მიიჩნია ს-----ს მოთხოვნა რეალიზაციის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ მ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №-----.1-----) .

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად კი, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა თანასაკუთრების უფლება წარმოშობილი იყო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. თითოეული მათგანის წილი შეადგენდა 1/2-ს. ამასთან, თანასაკუთრებაში არსებული ქონება თანამესაკუთრეთა შორის ფაქტობრივად არ იყო გაყოფილი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე

მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამდენად, კანონმდებელი თითოეულ თანამესაკუთრეს ანიჭებს უფლებას სურვილისამებრ ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება და მისი წილის გამოყოფა. ეს უფლება დროში შეზღუდული არ არის (საქართველოს სკ-ის 968-ე მუხლი) და არც რაიმე სხვა დამატებით წინაპირობების არსებობას საჭიროებს. არსებითი და გადამწყვეტია თანამესაკუთრის ნება, რომ მას აღარ სურს სხვა პირთან (პირებთან) ერთად საზიაროდ ქონება და უნდა ინდივიდუალურად ფლობდეს და განკარგავდეს მის კუთვნილ წილს.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კანონმდებლობით თანასაკუთრებაზე საზიარო უფლების გაუქმების ორი გზა იყო გათვალისწინებული - ნატურით გაყოფა და რეალიზაცია. ამასთან, თანამესაკუთრეებს თავდაპირველად უნდა ეცადათ ნივთის ნატურით გაყოფა (საქართველოს სკ-ის 963-ე მუხლი), და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა შეუძლებელი იყო, მიემართათ მეორე გზისთვის - საზიარო უფლების გაუქმებას ნივთის რეალიზაციით (საქართველოს სკ-ის 964-ე მუხლი).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს საზიარო უფლების გაუქმება სურდა თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის რეალიზაციით, რასაც არ ეთანხმებოდა მოპასუხე და მიუთითებდა, რომ ნივთის გაყოფა ნატურით შესაძლებელი იყო.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლზე, რომელიც განსაზღვრავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია განემარტა, რომ საზიარო უფლების გაუქმების არსი და მიზანი იყო თითოეული თანამესაკუთრისათვის მათი კუთვნილი წილის შესაბამისი კონკრეტული ფართის განსაზღვრა, ყოველი მესაკუთრისათვის მისი საკუთრების იმგვარი გამოყოფა, რომ მას სხვა თანამესაკუთრებთან საერთო არაფერი ჰქონდეთ და თითოეულს შეეძლოს თავისი ქონებით სარგებლობა სხვა თანამესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად, მასთან შეთანხმებისა და მასთან კონტაქტში შესვლის გარეშე.

სასამართლოს განმარტებით, ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენდა ის ფაქტობრივი

გარემოება, რომ გაყოფის შედეგად თითოეულმა მოწილემ უნდა მიიღოს ინდივიდუალური საკუთრება და სრულად გაემიჯნოს სხვა თანამესაკუთრებს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე (ნას-41-41-2016, 2016 წლის 4 ივლისი) განმარტა, რომ „საზიარო უფლება ნივთზე ორი ან მეტი პირის თანასაკუთრების უფლებას ნიშნავს. კანონმდებელი ვალდებულია სამართლებრივი ნორმებით ცალკე აწესრიგებს საზიარო ურთიერთობებს, მათ შორის საზიარო საგნის მართვის, განკარგვისა და ამ უფლების გაუქმების წესს. საზიარო უფლების გაუქმებით, აღნიშნული უფლება ისპობა და ქონების თანამესაკუთრებს ერთმანეთთან აღარ აკავშირებთ კანონისმიერი ვალდებულებები. საზიარო უფლების (ურთიერთობის) სპეციფიკიდან და სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია, საზიარო უფლება ქონების (ნივთის) ნაწილზე გაუქმდეს. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, 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 (იხ. სუსგ Nას-39-39-2016, 01.03.2016 წ.)."

იმავე გადაწყვეტილებაში სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსკ-ის 963-ე მუხლი 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 ეს ფუნქცია და მნიშვნელობა (იხ. სუსგ-ები: Nას-932-875-2012, 17.09.2012 წ.; Nას-1089-1020-2012, 08.10.2012წ.; Nას-1665-1562-2012, 04.02.2013წ.; Nას-1653-1550-2012, 15.04.2013წ.; Nას-67-65-2014, 31.07.2014წ.; Nას-39-39-2016, 01.03.2016წ.).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ექსპერტს შემოთავაზებული ჰქონდა გამიჯვნის ორი ვარიანტი. თუმცა ორივე შემთხვევაში, საზიარო უფლება სრულად არ უქმდებოდა უძრავ ქონებაზე. კერძოდ, პირველი ვარიანტის თანახმად, თანასაკუთრებაში რჩებოდა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობები, მეორე შემთხვევაში კი - მთლიანი მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, ორივე ვარიანტის თანახმად, შენობა-ნაგებობების ზუსტი გაყოფა შეუძლებელი იყო, ერთ-ერთ მესაკუთრეს ერგებოდა კუთვნილ $\frac{1}{2}$ წილზე მეტი, ხოლო მეორეს - ნაკლები. ამასთანავე, პირველი ვარიანტის შესაბამისად, გასამიჯნად აუცილებელი იყო მოცულობითი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოება.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით მისი ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელი იყო. აღნიშნული გარემოება კი წარმოადგენდა საფუძველს თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე საზიარო უფლების რეალიზაციის გზით გაუქმებისათვის. რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა მხარეებს უნდა გაუნაწილდეთ წილების შესაბამისად - თანაბარწილად.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. ე-----ს მიერ ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 აგვისტოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია ის ნაწილში, რომლითაც მ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №-----.1-----) გაუქმდა საზიარო უფლება ქონების რეალიზაციის გზით და დადგინდა რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხის $\frac{1}{2}$ -ს მიკუთვნება ს-----სათვის, ხოლო $\frac{1}{2}$ -ს - ე----- ა-----

3.2. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ შეუძლებელი იყო საზიარო საცხოვრებელი სახლის ნატურით გაყოფა.

აპელატმა აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზის მიერ შემოთავაზებული იყო მ----- მდებარე საკადასტრო №-----.1----- კოდით რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე, საზიარო უფლების გაუქმების ორი ვარიანტი. პირველი ვარიანტის მიხედვით თანასაკუთრებაში რჩებოდა მიწის ნაკვეთი, რომელიც განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობები, მეორე შემთხვევაში კი მთლიანი მიწის ნაკვეთი.

ამასთან უძრავი ქონების გასამიჯნად საჭირო იყო სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოება. ამდენად, სასამართლოს შეეძლო №-----.1----- კოდით რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის უძრავი ქონების გაყოფის ნაწილში, ხელმძღვანელა საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნით და ამ მტკიცებულების საფუძველზე მოსარჩელისთვის უარი ეთქვა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.3. აპელანტის მთითებით, სასამართლომ სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

აპელანტის პრეტენზიებიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატის კვლევის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ ერთი უძრავი ქონების ნატურით გაყოფის

შესაძლებლობა.

4.1. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით ს----- ცნობილ იქნა ე-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე, მ----- (სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი); საკადასტრო კოდი №-----.1-----) $\frac{1}{2}$ წილის მესაკუთრედ;

4.2. მ----- მდებარე უძრავი ქონების (სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი; საკადასტრო კოდი №-----.1-----), $\frac{1}{2}$ ნაწილზე რეგისტრირებულია ე-----ს საკუთრების უფლება, ხოლო, $\frac{1}{2}$ ნაწილზე - საფაიატ ა-----ის საკუთრების უფლება;

4.3. ს----- ბიუროს 0-----ლის N----- დასკვნის თანახმად, მ----- მდებარე უძრავი ქონება (სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი; საკადასტრო კოდი №-----.1-----) თანამესაკუთრეთა შორის მათი წილების შესაბამისად შეიძლება გაიყოს შემდეგნაირად:

ვარიანტი 1:

განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართიდან, კერძოდ, 442 კვ.მ.-დან $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი 221 კვ.მ. ფართი, ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი 221 კვ.მ. ფართი. შენობა-ნაგებობების საერთო ფართიდან, კერძოდ, 241,62 კვ.მ.-დან $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 116,94 კვ.მ., რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე ნაკლებია 3.87 კვ.მ.-ით, ხოლო $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 124,68 კვ.მ., რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე მეტია 3.87 კვ.მ.-ით. **გამიჯვნის შემთხვევაში საჭირო გახდება შესასვლელი კარების, ტიხრების, ფანჯრებისა და ასავლელი კიბის მოწყობა/ამოშენება. აღნიშნული სამუშაოები ჩატარებულ უნდა იქნეს შესაბამისი პროექტის შესაბამისად.**

ვარიანტი 2

მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა ორ ნაწილად ტექნიკური თვალსაზრისით, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით შესაძლებელია, თუ მიწის ნაკვეთი დარჩება საერთო სარგებლობაში. ასეთ შემთხვევაში შენობა-ნაგებობების გამიჯვნისას მათი საერთო ფართიდან, კერძოდ, 241,62 კვ.მ.-დან $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შეიძლება გამოეყოს 117,62 კვ.მ., რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე ნაკლებია 3,19 კვ.მ.-ით, ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 124 კვ.მ., რაც $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართზე მეტია 3.19 კვ.მ.-ით.

4.4. მოცემულ შემთხვევაში, ს----- სარჩელით მოითხოვდა საზიარო უფლების გაუქმებას უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №-----.1-
----, საგნის აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხის თანამესაკუთრებს შორის მათი წილების პროპორციულად განაწილებას.

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

ამავე კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

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

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა პირდაპირ გამორიცხავს საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობას ნატურით გამოყოფის გზით ზემოაღნიშნული ორი აუცილებელი წინაპირობის არ არსებობის გამო. კერძოდ, პირველი ვარიანტის თანახმად, თანასაკუთრებაში რჩება მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, მეორე შემთხვევაში კი - მთლიანი მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, ორივე ვარიანტის თანახმად, შენობა-ნაგებობების ზუსტი გაყოფა თანაბარწილად შეუძლებელია, ერთ-ერთ მესაკუთრეს ერგება კუთვნილ $\frac{1}{2}$ წილზე მეტი, ხოლო მეორეს - ნაკლები. ამასთან, პირველი ვარიანტის შესაბამისად, გასამიჯნად აუცილებელია მოცულობითი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოება. კერძოდ, ექსპერტი მხარეთა წილების შესაბამისად სადავო უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობას უშვებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება საზიარო საგანზე გადაკეთებების ჩატარება, რაც გულისხმობს იმას, რომ

გამიჯვნის შემთხვევაში საჭირო გახდება შესასვლელი კარების, ტიხრების, ფანჯრებისა და ასავლელი კიბის მოწყობა/ამოშენება. აღნიშნული სამუშაოები ჩატარებულ უნდა იქნეს შესაბამისი პროექტის შესაბამისად. ამდენად, დასკვნა მხოლოდ იმ შემთხვევაში უშვებს საზიარო საგნის გაუქმების შესაძლებლობას, თუკი მხარეთა მიერ განხორციელდება დამატებითი სამუშაოები. ყოველივე აღნიშნული კი ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 963-ე ნაწილით დადგენილ იმ პრინციპს, რომლის არსიც მდგომარეობს იმაში, რომ საზიარო უფლების საგანი, თავიდანვე, ყოველგვარი დამატებითი სამუშაოების ჩატარების გარეშე იყოს გაყოფადი (წილების შესაბამისად) ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

საქართველოს 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.

ამდენად, რაიონული სასამართლო სწორად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საზიარო უფლების გაუქმება უნდა მომხდარიყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ალტერნატიული გზით – ქონების აუქციონზე რეალიზაციით.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად სასამართლო ხარჯები უნდა დაეკისროს აპელანტს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის (160.00 ლარი) სახით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ე-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 04 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:
ქირია

ბელა

მოსამართლეები:
სიჭინავა

ოთარ

ძაბუნაძე

ამირან

