



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

29 ივნისი, 2018 წელი

ქ. ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლეები : ნანა კალანდაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თამარ სვანიძე, ლაურა მიქავა**

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (თადაპირველი სარჩელით მოსარჩელე, შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - ნ--- ჯ-----

წარმომადგენელი - ო----- ხ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (თადაპირველი სარჩელით მოპასუხე, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - ნ----- ც-----ე

წარმომადგენელი - ც---- კ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება, ქონების რეალიზაცია

აღწერილობითი ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. თადაპირველი სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნა და ასეთზე მიღებული გადაწყვეტილება.

2016 წლის 02 ნოემბერს ნ--- ჯ-----მ (შემდგომში თადაპირველი სარჩელით მოსარჩელე, შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) სარჩელი აღძრა მოპასუხე ნ----- ც-----ის (შემდგომში თადაპირველი სარჩელით მოპასუხე, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე) მიმართ და **მოითხოვა ქ.ქ-----**

ში, ვ-----ის ქ.№1--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება და ნატურით გაყოფა. საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე განხილვისას მოსარჩელე ნ--- ჯ-----ს წარმომადგენელმა სსკ-ის 83¹ მუხლის შესაბამისად იშუამდგომლა სარჩელის გახმობის თაობაზე, რომელიც დაკმაყოფილდა და ამდენად, შესაბამისი სასამართლო განჩინების საფუძველზე ნ--- ჯ-----ს სარჩელი დარჩა განუხილველი.

1.2. 2018 წლის 08 აგვისტოს აგვისტოს ნ----- ც-----ემ (მოსარჩელე, შემდგომში მოწინააღმდეგე მხარე) **შეგებებული სარჩელი აღძრა ნ--- ჯ-----ს** (შემდგომში მოპასუხე, აპელანტი მხარე) **მიმართ და მოითხოვა საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის, უძრავი ქონების მდებარე ქ.ქ----- ი, ვ-----ის ქ.№1--ში, ს/კ 0-----, გაყიდვითა და რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის მესაკუთრეებს შორის არსებული წილის შესაბამისად (1/2-1/2) განაწილება.**

სარჩელის საფუძვლები:

სარჩელში მოსარჩელის მიერ მიეთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1.2.1. მოსარჩელის განმარტებით, ის და თავდაპირველი მოსარჩელე ნ--- ჯ----- წარმოადგენენ სადავო ქონების თანამესაკუთრეებს. მოპასუხის მიერ არაერთხელ ჰქონდა ადგილი $\frac{1}{2}$ წილზე არსებული ქონებით სარგებლობის ხელშეშლას, ფსიქოლოგიურ ზეწოლას და ქონების დაზიანებას, სახელდობრ მოსარჩელის მეუღლემ საერთო სარგებლობის ეზოში მოჭრა მის მიერ დარგული 6 ძირი ნარგავი და სამართალდამცავი ორგანოს მუშაკებს განუცხადა, რომ აღნიშნული ეზოს გასუფთავებას ისახავდა მიზნად, რაც გონივრულობას მოკლებულია. კონფლიქტური დამოკიდებულების ფონზე ადგილი აქვს მის მიმართ სიტყვიერ შურაცხყოფებს და მუდმივად საფრთხის მოლოდინში უწევს ყოფნა, რის გამოც არაერთხელ მიუმართავს საპატრულო პოლიციისთვის. შესაბამისად ზემოთქმულისა, რადგან მოპასუხე ქონების სარგებლობაში მუდმივად ცდილობს ხელშეშლას და მისი თითოეული ქმედება მის მიმართ ზიანის მიყენებისკენაა მიმართული, ის იძულებულია სასამართლოს მომართოს საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნით. ამასთან, ვინაიდან საზიარო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის გათვალისწინებით ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქონების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს ქონების რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხის განაწილებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილი შესაგებლით შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ნ--- ჯ-----მ შეგებებული სარჩელი არ ცნო.

შესაგებელში მოპასუხის მიერ გადმოცემული განმარტებით მიეთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1.5.1. ექსპერტიზის დასკვნაში მართლაც წერია, რომ ქონების გაყოფა იზოლირებულად 2 თანაბარ ნაწილად შეუძლებელია ღირებულების და დანიშნულების შემცირების გარეშე. იგი ეთანხმება საზიარო უფლების გაუქმებას, მაგრამ მას სურს საზიარო უფლება ქონებაზე გაიყოს ნატურით, და არა საგნის რეალიზაციის გზით. სარჩელზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით, ტექნიკურად შესაძლებელია არსებული შენობა-ნაგებობების, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები გაიყოს ფაქტიური ფლობის მიხედვით.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით ნ----- ც-----ის (წარმომადგენელი ლაშა ც-----ე) სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა: გაუქმდა ნ----- ც-----ის და ნ--- ჯ-----ს საზიარო უფლება, უძრავი ქონების მდებარე: ქ. ქ-----ი, ვ-----ის ქ. №1--ში, ს/კ 0----- - იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით და დადგინდა რომ ამონაგები თანხა ნ----- ც-----ესა და ნ--- ჯ-----ს შორის განაწილდეს საზიარო საგანზე მათი კუთვნილი წილების(1/2 -1/2) შესაბამისად.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქ-----ი, ვ-----ის ქ. №1-, საკადასტრო კოდი №0----- - ირიცხება ნ--- ჯ-----სა და ნ----- ც-----ის თანასაკუთრებაში, მათზე რეგისტრირებულია 1/2 -1/2 ნაწილი.

2.2. აღნიშნული უძრავი ქონების როგორც პირველ, ისე მეორე სართულზე არის მხარეთა კუთვნილი წილი. ნ----- ც-----ე ფაქტობრივად გამიჯნული არის ნ--- ჯ-----სგან, აქვს დამოუკიდებელი შესასვლელი სახლში. მიწის გაყოფა კი ვერ ხერხდება.

2.3. ქ.ქ-----ში, ვ-----ის ქ. №1--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა იზოლირებულად, მესაკუთრეთა იდეალური წილების შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დაცვით ისე, რომ არ მოხდეს ნივთის საბაზრო ღირებულების და დანიშნულების შემცირება, შეუძლებელია.

2.4. სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 105-ე მუხლებზე მითითებით არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის გაკეთებული განმარტება ქონების ნატურით გამიჯვნის შესაძლებლობის თაობაზე, ვინაიდან მას არ წარმოუდგენია სასამართლოსათვის სარწმუნო და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რომლითაც საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობას, ნატურით გაყოფის გზით, დაადასტურებდა.

გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე, 173-ე, 961-ე, 963- 964-ე, 954-955-ე მუხლებზე .

2.5. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, საზიარო უფლება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება, რაც იმას ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. საზიარო უფლება არსებობს მაშინ, როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის ერთი ობიექტი.

2.6. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო უძრავი ნივთი ერთობლივად ეკუთვნით მოდავე მხარეებს. ისინი არიან სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრები. უძრავი ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

2.9. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქ-----ი, ვ-----ის ქ.№1-, ს/კ №0----- წარმოადგენს ნ----- ც-----ისა და ნ--- ჯ-----ს თანასაკუთრებას. 1/2 წილი ეკუთვნის ნ----- ც-----ეს, ხოლო 1/2 წილი ნ--- ჯ-----ს, ამგვარად, მათი წილობრივი მონაწილეობა საზიარო ქონებაში განსაზღვრულია.

2.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

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

2.12. 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.

2.13. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან საზიარო უფლების ორ თანაბარ ნაწილად გამიჯვნა, მისი ღირებულების და დანიშნულების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია, საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხის განაწილებით.

2.14. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის და მისი წარმომადგენლის განმარტება, რომ მოსარჩელე მათგან გამიჯნულია. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ არსებულ უძრავ ქონებაზე არიან რეგისტრირებული მხარეები. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ.ქ-----ში, ვ-----ის ქუჩა N1--ში მდებარე ქონება (მიწის ნაკვეთი), მასზე მდებარე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლით, წარმოდგენს ერთ მთლიან, ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ რეგისტრირებულ ნივთს. სამოქალაქო კანონმდებლობით განსაზღვრულია, რომ ერთ ნივთზე, რომელიც რამდენიმე პირის თანასაკუთრებას წარმოდგენს, შესაძლებელია საზიარო უფლების ნატურით გამიჯვნით გაუქმება. ხოლო თუ ნატურით გაუქმება შეუძლებელია, კანონმდებლობით დადგენილია უფლების გაუქმება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

2.15. დადგენილია, რომ სადაო უძრავი ქონების ერთმანეთისაგან იდეალური წილით გამოცალკევება და ცალკე საკუთრების უფლების ობიექტად გამოყენება შეუძლებელია, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ან/და მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2.16. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი. ამიტომ საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა მხარეთა შორის უნდა განაწილდეს მათი წილების შესაბამისად. თითოეულ მხარეს როგორც მოსარჩელეს, ისე მოპასუხეს უნდა გადაეცეს მათი წილის შესაბამისი ამონაგები თანხები.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის თვალსაზრისით სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ქ. ქ-----ში, ვ-----ის ქ. №1--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა იზოლირებულად, მესაკუთრეთა იდეალური წილების შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დაცვით ისე რომ არ მოხდეს ნივთის საბაზრო ღირებულების და დანიშნულების შემცირება, შეუძლებლობა და არასწორად გაიზიარა ნ----- ც-----ის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის

დასკვნა, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების განლაგების გათვალისწინებით, ტექნიკურად შეუძლებელია საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნა მისი სამეურნეო ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე თანამესაკუთრებს ნ-----ც-----ესა და ნ--- ჯ-----ს შორის.

3.1.1. ექსპერტიზის დასკვნა არასწორად მიაჩნია შემდეგი გარემოებების გამო:

1. ექსპერტიზის გამოკვლევით ნაწილში თუმცა მითითებულია, რომ ჩატარდა საკონტროლო გაზომვები, მაგრამ დასკვნას არანაირი ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ ახლავს.
2. გამოკვლევაში მხოლოდ აღწერაა არსებული მდგომარეობის და კონკრეტულად არ არის ასახული მიზეზები, თუ რატომ არ შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, მესაკუთრეთა იდეალური წილების შესაბამისად.
3. ჯერ ექსპერტიზამ, ხოლო შემდეგ სასამართლომ საგნის ღირებულებაში მისი საბაზრო ღირებულებას გაუსვა ხაზი და არა მის საგნობრივ (ფუნქციონალურ) დანიშნულებას.

3.2. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ და საერთოდ არ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები არ შეესაბამება ფაქტიურად არსებულ მდგომარეობას, სახელდობრ იმას, საჯარო რეესტრის მონაცემებთან შედარებით მხარეთა საზიარო უფლების საგანს განკუთვნილი საცხოვრებელი სახლის ფართობი 37.41 კვ.მეტრით მეტია.

3.3 სასამართლომ არ იმსჯელა იმის თაობაზე თუ რა სიკეთეს ელის ოპონენტი მისი სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ამასთან იგი თავის უფლებას იყენებს ბოროტად. მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ იგი სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს თავის უფლებას ან სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია იყოს სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირებული. ასევე არ წარმოუდგენია მიზეზი, რის გამოც ითხოვს საზიარო უფლების გაუქმებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, ამ შემთხვევაში კი საუბარიც არ არის თავად მოსარჩელის ინტერესის უპირატესობაზეც, იგი გაუგებარი მიზეზების გამო თავისი მდგომარეობის გაუარესებასაც ითხოვს, რადგან აუქციონზე ქონების რეალიზაციის შედეგად საბაზრო ფასზე გაცილებით იაფად შეიძლება გაიყიდოს ქონება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე

სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და **დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივი გარემოებებს:**

4.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ქ-----ი, ვ-----ის ქ.№1-, ს/კ №0----- წარმოდგენს ნ----- ც-----ისა და ნ--- ჯ-----ს თანასაკუთრებას. ½ წილი ეკუთვნის ნ----- ც-----ეს, ხოლო ½ წილი ნ--- ჯ-----ს. (იხ. ტომი მე-2 ს.ფ.23)

4.2. მოსარჩელე ნ----- ც-----ის მიერ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად წარმოდგენილი მტკიცებულებით ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 03 ივლისის № 5----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ.ქ-----ი, ვ-----ის ქ.№1--ში მდებარე ს/კ №0----- **მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების განლაგების გათვალისწინებით, ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი უძრავი ქონების ორ თანაბარ (1/2-1/2) ნაწილად გამიჯვნა მისი ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეებს - ნ----- ც-----ესა და ნ--- ჯ-----ს შორის ტექნიკურად შეუძლებელია.** (იხ.ტომი მე-2 ს.ფ.16-21)

4.3. თვით აპელანტის, როგორც თავდაპირველი მოსარჩელის მიერ სარჩელის (საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით) დაკმაყოფილების საფუძვლად წარმოდგენილი მტკიცებულებით ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის 2013 წლის 30 მაისის № 5----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ.ქ-----ი, ვ-----ის ქ.№1--ში არსებული შენობა-ნაგებობების, საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები შეიძლება გაიყოს ფაქტობრივი ფლობის მიხედვით, თუმცა დამხმარე ნაგებობის კუთხესთან არსებული ცალკე მდგომი საპირფარეშო და საცხოვრებელი სახლის ქვეშ გასასვლელი უნდა დარჩეს საერთო საკუთრებაში. ამავე დასკვნის თანახმად უბოს განაშენიანებისაგან თავისუფალი ტერიტორიის გაყოფა 2 თანამესაკუთრეს-ნ--- ჯ-----სა და ნ----- ც-----ეს შორის ტექნიკური თვალსაზრისით შეუძლებელია.“ (იხ.ტომი 1-ლი ს.ფ 15-190

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს და მიუთითებს შემდეგს:

4.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

4.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ხოლო ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით. ამდენად, კანონმდებელი იცავს მესაკუთრის კონსტიტუციით გარანტირებულ ინტერესებს და უპირობოდ ანიჭებს მას საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში, სწორედ აღნიშნული უფლებით ისარგებლა მოსარჩელემ და სარჩელით მიმართა სასამართლოს. კანონმდებელი ადგენს ქონების ნატურით გაყოფისათვის ორ წინაპირობას: ნივთი უნდა დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად მისი ღირებულების შემცირების გარეშე. ნივთის ღირებულებაში იგულისხმება ნივთის საყოფაცხოვრებო და სამეურნეო დანიშნულება, ანუ ნივთმა გაყოფის შემთხვევაში არ უნდა დაკარგოს ის სამომხმარებლო ღირებულება, რაც მას გაყოფამდე გააჩნდა. ამდენად, განსახილველი ნორმა არ გულისხმობს უძრავი ნივთის გაყოფას მხოლოდ თანაბარი ფართების გათვალისწინებით. აღნიშნული

ნორმის მიზანია მაქსიმალურად დააბალანსოს ყველა მესაკუთრის უფლება, რათა საზიარო საგნის გაყოფისას რომელიმე მათგანი არ აღმოჩნდეს არახელსაყრელ პირობებში და მისთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გამოყოფილი ნივთი აღჭურვილი იყოს ყველა იმ თვისებით, რომელიც აუცილებელია შემდგომში მისი დამოუკიდებელად სრულფასოვანი ფუნქციონირებისათვის.). ამდენად, კანონმდებლის ნება ნათელი და ცალსახაა. საზიარო უფლების მქონე პირს ნებისმიერ დროს შეუძლია მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა. ერთადერთი შეზღუდვა, რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისთვის აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით -გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ მოხმობილი ნორმა, როგორც უკვე აღინიშნა, საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, ხოლო **თუ საზიარო საგნის გაყოფით ამ მიზნის მიღწევა შეუძლებელია, მაშინ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.** (იხ.უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა.სუსგ საქმე №ას-67-65-2014, 31 ივლისი, 2014 წელი; სუსგ საქმე №ას-1653-1550-2012, 15 აპრილი, 2013 წელი; სუსგ საქმე №ას-1089-1020-2012, 8 ოქტომბერი, 2012 წელი; სუსგ საქმე №ას-932-875-2012, 17 სექტემბერი, 2012 წელი; სუსგ საქმე №ას-1665-1562-2012, 04 თებერვალი, 2013 წელი; სუსგ საქმე №ას-1148-1094-2014).

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულებებით-საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით უტყუარად დადგენილია, რომ საზიარო უფლების საგანს განკუთვნილ უძრავ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით შეუძლებელია, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი შესაბამისი ექსპერტიზის კატეგორიული დასკვნით (იხ. ფაქტობრივი გარემოება 4.2). ამდენად, სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ თვალსაზრისს და მიაჩნია, რომ საზიარო უფლების გაუქმება უნდა მოხდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ალტერნატიული გზით-საზიარო უფლების საგანს განკუთვნილი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი.

ამიტომ საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა მხარეთა შორის უნდა განაწილდეს მათი წილების შესაბამისად.

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე , სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ნ----- ც-----ეს ჰქონდა უფლება მოეთხოვა საზიარო უფლების ნივთის რეალიზაციის გზით გაუქმება და ამონაგები თანხის თანამესაკუთრეთა შორის საკუთრებაში არსებული წილების შესაბამისად განაწილება. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს.

4.7. სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტის პოზიციას, რომ შესაძლებელია უძრავი ქონების გამიჯვნა ნატურის გაყოფის გზით მხარეთა წილების პროპორციულად, ვინაიდან აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ წარმოდგენილა, რაც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოში ნ--- ჯ----ს მიერ წარდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, გარდა იმისა, რომ ასეთი მხარის მიერ მხოლოდ თავის სარჩელზე იქნა წარდგენილი და არ დაერთო შესაბამის შესაგებელს ნ----- ც-----ის სარჩელთან მიმართებაში და ამდენად არ მიეცა მას პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ შეფასება, ამასთან ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ თვით ამ დასკვნითაც ასევე ერთმნიშვნელოვნად დგინდება, რომ შეუძლებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით, **რადგან საზიარო უფლებაში უნდა დარჩეს ტუალეტი, საცხოვრებელი სახლის ქვეშ გასასვლელი და ეზოს განაშენიანებისაგან თავისუფალი ტერიტორია.** აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო აპელანტს მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვან პრაქტიკაზე მსგავს დავებთან მიმართებაში, სადაც განმარტა შემდეგი: **„საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება“.** (სუსგ საქმე №ას-39-39-2016, 01 მარტი, 2016 წელი)

4.8. სააპელაციო სასამართლო არ ეთანხმება აპელანტის განვითარებულ მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ სასამართლომ შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებთან შედარებით მხარეთა საზიარო უფლების საგანს განკუთვნილი საცხოვრებელი სახლის ფართობი 37.41კვ.მეტრით მეტია, **რადგან ასეთი აბსოლუტურად არ ცვლის წინამდებარე საქმეზე მისაღებ სამართლებრივ შედეგს.**

4.9. პალატა არ იზიარებს აპელანტის სამართლებრივ თვალსაზრისს იმის თაობაზე, რომ თითქოსდა განსახილველ შემთხვევაში მოწინააღმდეგე მხარის

მხრიდან ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას და მიაჩნია, რომ მხარემ სავსებით მართლზომიერად მოახდინა კანონით მისთვის მინიჭებული უფლების რეალიზაცია.

4.10. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან შეუძლებელია უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფის გზით, სწორად დადგინდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, რომ უნდა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ალტერნატიული გზით - ქონების აუქციონზე რეალიზაციით. ამდენად ნ----- ც-----ის სარჩელი საფუძვლიანიც იყო და დასაბუთებულიც და იგი სწორად დაკმაყოფილდა. აღნიშნული კი გამორიცხავს ნ--- ჯ-----ს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. იგი არსებითად კანონიერია და სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 259¹-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ--- ჯ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.

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

მოსამართლეები:

**ნანა კალანდაძე
(თავმჯდომარე,
მომხსენებელი)**

თამარ სვანიძე

ლაურა მიქავა