



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 მაისი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/5501-17

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტი - ნ----- ნ-----

წარმომადგენელი – თ-- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე – მ----- ნ-----

წარმომადგენელი – ბ--- ო-----

დავის საგანი – საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფით

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება

სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ----- ნ-----ს სარჩელი მ----- ნ-----ს მიმართ საზიარო უფლების ნატურით გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ქონების, მდებარე ქ-----, ს/კ 0-----, თანამესაკუთრეებს წარმოადგენენ - მ----- ნ----- და ნ----- ნ-----.

აღნიშნული უძრავი ქონებიდან წილები განსაზღვრულია შემდეგნაირად :

- მ----- ნ-----ს (3/5 0-----) რეგისტრირებული აქვს უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი;

- ნ----- ნ-----ს (3/5 0-----) რეგისტრირებული აქვს უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი;

ამავე მისამართზე განთავსებულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობები N2, N3, N4, N5, N6, N7.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას :

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 12);

2.2. მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----, ს/კ 0-----, საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, შეუძლებელია.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება, რომ საზიარო საგნის გაყოფა შესაძლებელია ნატურით გაყოფის წესით, ღირებულების შემცირების გარეშე და რომ ექსპერტიზის დასკვნა იძლევა ამის საშუალებას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებს, რომლებსაც ფაქტობრივ მფლობელობაში აქვთ მათი კუთვნილი წილები.

საქმეში წარმოდგენილია სსიპ "ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს " დასკვნა, რომელშიც მითითებულია შემდეგი: „ქ----- ში მდებარე უძრავი ქონების გამიჯვნა თანამესაკუთრეთა შორის, მ----- ნ-----სა და ნ----- ნ-----ს შორის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 1/2 და 1/2 წილების შესაბამისად, ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით, სრული იზოლირებით, დანიშნულებრივი (ფუნქციური) ღირებულების შემცირების გარეშე, შესაძლებელია ისე, როგორც ეს დანართ N3 და N4-ზეა აღნიშნული.“ დასკვნის კვლევით ნაწილში

მითითებულია, რომ ასეთი გაყოფის შემთხვევაში საჭიროა ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით მოეწყოს და ამოშენდეს დანართ N3-ში წითელი ფერით ნაჩვენები ტიხარი და ფანჯრის ღიობები.

წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით სასამართლომ დაადგინა, რომ საზიარო უფლების გაუქმება მესაკუთრეთა ფაქტობრივად დაკავებული ფართის გათვალისწინებით, ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია. (ექსპერტიზის დასკვნა, ს.ფ. 66-67).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ღირებულების შემცირებად და დამატებით ხარჯის გაწევად აღიქმება ყველა ის მოქმდება, რასაც საზიარო უფლების ფაქტობრივი ფლობის საფუძველზე გაუქმებისთვის განახორციელებენ მხარეები.

სასამართლოს მითითებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარეობს, რომ 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.

სასამართლოს განმარტებით როგორც პირველი, ასევე, მეორე კომპონენტი 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, სამოქალაქო კოდექსის 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.

სასამართლოს მითითებით საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით, კერძოდ, 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). (სუსგ 19.03.2015 წ. გადაწყვეტილება, საქმე №ას -1148-1094-2014).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ღირებულების შემცირების გარეშე სადავო უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის დანაწესზე, რომლის თანახმად თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ ეს უფლება საზიაროა.

განსახილველ შემთხვევაში უძრავ ქონებას ჰყავს ორი თანამესაკუთრე საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, რომელთა წილებიც ასევე აღნიშნული ამონაწერითაა განსაზღვრული.

ის სამართლებრივი შეფასება, რომ განსახილველ დავაში საქმე გვაქვს საზიარო უფლებიდან წარმოშობილ ურთიერთობასთან, კამათს არ იწვევს. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რომ სამოქალაქო კოდექსი 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. განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს საზიარო უფლების გაყოფა ნატურით.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

სამოქალაქო კოდექსის 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 (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალეულობით -სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების

გამოვლენა საკმარისია.

როგორც უკვე აღინიშნა, საზიარო უფლებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის რეალიზაცია დამოკიდებულია ამ უფლების მფლობელ პირთა მდგომარეობასა და ინტერესებზე. საზიარო უფლების გაუქმება, ნატურით გაყოფისას, დასაშვებია საზიარო უფლების მონაწილეთა წილობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგნის (საგნების) ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე.

მოცემულ საქმეზე დადგენილ იქნა, რომ საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, შეუძლებელია, რამდენადაც აღნიშნული საჭიროებს დამატებით ჩარევებს და სამუშაოებს.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი კი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას. (ამ საკითხთან დაკავშირებით გარდა ზემოთ მითითებული გადაწყვეტილებისა, არსებობს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა სხვა გადაწყვეტილებებშიც, კერძოდ : 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-932-87--2012, 17 სექტემბერი, 2012 წელი; სუსგ ას-1665-1562-2012, 4 თებერვალი, 2013).

საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას. სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც გამოირკვა მოდავე მხარეები არიან უძრავი ქონების თანამესაკუთრეები, რომელიც წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, “თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს”. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, “შეჯიბრებითობის პრინციპიდან

გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.”

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავდროულად მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას.

ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საზიარო უფლების გაუქმება მესაკუთრეთა ფაქტობრივად დაკავებული ფართის გათვალისწინებით, ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, რადგან ექსპერტი პირდაპირ მიუთითებს, რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაშია ნატურით გაყოფა შესაძლებელი, თუ ამოშენდება ტიხარი და კარისა და ფანჯრის ღიობები.

ამასთან, სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს და ითვალისწინებს მოცემული დავის გადაწყვეტისას, რომ შენობა-ნაგებობები 2, 3, 4, 5, 6 და 7 წარმოადგენენ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების გარეშე არსებულ შენობა-ნაგებობებს. ექსპერტიზის დასკვნა შედგენილია მათი გათვალისწინებით. ამასთან, საჯარო რეესტრის ამონაწერით (ს.ფ. 12) დაზუსტებული ფართობი შეადგენს 388 კვ.მ.-ს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების თანახმად ფაქტიური ფართობია 418 კვ.მ. (ს.ფ. 50).

სასამართლოს განმარტებით 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. ამდენად, სარჩელი დაკმაყოფილება ს არ ექვემდებარება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, სადაც მითითებულია, რომ უძრავი ქონების გამიჯვნა თანამესაკუთრეთა შორის ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით, სრული იზოლირებით დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია. აპელანტის უთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმა იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ ქონება არ კარგავს ფუნქციურ დანიშნულებას. ღირებულებაში იგულისხმება ნივთის არა საბაზრო ღირებულება, არამედ, მისი საგნობრივი დანიშნულება. აპელანტის აზრით მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო ყველა წინაპირობა საზიარო უფლების გასაუქმებლად.

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.

4.1 ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1.1 სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1.1.1 უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, დაზუსტებული ფართი 388 კვ.მ. ს/კ 0-----, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ირიცხება ნ----- ნ-----ს და მ----- ნ-----ს თანასაკუთრებად. ამავე მისამართზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული შენობა - ნაგებობებია N2, N3, N4, N5, N6, N7. უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ წილის აღრიცხულია მ----- ნ-----ს, ხოლო $\frac{1}{2}$ წილი ნ----- ნ-----ს საკუთრებაში. (ტ.1.ს.ფ. 12-13)

4.1.1.2 ქ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 210,98 კვ.მ-ს. მათ შორის #1 და #4 შენობა ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 100,56 კვ.მ-ს #2 შენობა ნაგებობის ფართი შეადგენს 27.65 კვ.მ-ს, #3 შენობა ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს $34,96+27,95=62,91$ კვ.მ.-ს და ეზოში მდებარე ავტოფარეხი ფართით 19,86 კვ.მ.. 19.86 კვ.მ. ფართის ავტოფარეხი #5, #6 და #7 შენობა ნაგებობები განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართია. (იხ.: სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 01.08.2016წ. დასკვნა, ტ. I, ს.ფ. 64-73)

4.1.2. მოსარჩელე სარჩელით ითხოვს საზიარო უფლების გაუქმებას. შესაბამისად, სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებისას უნდა დადგინდეს: შესაძლებელია თუ არა საზიარო საგნის წილების ნატურით გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად წილთა ღირებულების შემცირების გარეშე.

სააპელაციო პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ს.კ. 0----- ნატურით გაყოფა ისე, რომ თითოეული მესაკუთრის წილმა შეინარჩუნოს ერთგვაროვნება (წილის მოცულობის შესაბამისად) და ღირებულება, შეუძლებელია.

ნ----- ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს 01.08.2016წ. #5----- დასკვნას (ტ. I, ს.ფ. 64-73). აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანხმად, ექსპერტის წინაშე დასმული იქნა შემდეგი კითხვა: შესაძლებელია თუ არა ს-----ის ქ-----ში მდებარე ქონების ს.კ. 0----- თანამესაკუთრეებს შორის მათი წილების შესაბამისად გამიჯვნა და შემცირდება თუ არა გამიჯნული ნაწილების ფუნქციური ღირებულება და ფუნქციური დანიშნულება.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვის პასუხად მომზადდა სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს 01.08.2016წ. დასკვნა, რომლის თანახმადაც:

- ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების გამიჯვნა თანამესაკუთრეთა შორის, მ----- ნ-----ს და ნ----- ნ-----ს შორის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული $\frac{1}{2}$ და $\frac{1}{2}$ წილების შესაბამისად, ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით, სრული იზოლირებით, დანიშნულებრივი (ფუნქციური) ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართ #3-ზე და #4-ზეა აღნიშნული.

- ასეთი გაყოფის შემთხვევაში 191.12 კვ.მ ($210,98-19,86=191,12$) შენობა ნაგებობიდან სრული იზოლირებით, ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით პირველი $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 95,56 კვ.მ ფართი, რაც შეესაბამება მისი $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართს $191,12:2=95,56$ კვ.მ.-ს. ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 95,56 კვ.მ. ფართი, რაც შეესაბამება მისი $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართს $191,12/2=95,56$ კვ.მ.

- რაც შეეხება ქ-----ში მდებარე განაშენიანებისგან თავისუფალი 152 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გაყოფას, სრული იზოლირებით თანამესაკუთრეთა საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ და $\frac{1}{2}$ წილების შესაბამისად, ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით, დანიშნულებრივი (ფუნქციური) ღირებულების შემცირების გარეშე, შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართ #4-ზეა აღნიშნული. ასეთი გაყოფის შემთხვევაში პირველი $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 76. კვ.მ. განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება მისი $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართს $152:2=76$ კვ.მ.-ს, ხოლო მეორე $\frac{1}{2}$ წილის მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 76.კვ.მ განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი,რაც შეესაბამება მისი $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამის ფართს $152:2=76$ კვ.მ.

- ასეთი გაყოფის შემთხვევაში საჭიროა ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით მოეწყოს და ამოშენდეს დანართი #3-ში წითელი ფერით ნაჩვენები ტიხარი, კარის და ფანჯრის ღიობები. (ტ. I, ს.ფ. 64-73)

4.1.2.1. ამდენად, ექსპერტის დასკვნა მხოლოდ იმ შემთხვევაში უშვებს ნატურით საზიარო საგნის გაუქმების შესაძლებლობას, თუკი მხარეთა მიერ განხორციელდება დამატებითი სამუშაოები, როგორიცაა ტიხარის, კარის და ფანჯრის ღიობების ამოშენება. შესაბამისად, გაყოფის შემთხვევაში, მხარეებს გასაწევი ექნებათ დამატებითი ხარჯები, რათა საზიარო საგნის გაყოფის შედეგად მიღებულმა ნივთებმა გააგრძელონ მათი დანიშნულების შესაბამისი არსებობა. სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი კი არ ითვალისწინებს ნატურით გაყოფის ისეთ კანონისმიერ შესაძლებლობას, როდესაც მხარეებს დამატებით

გასაღები ექნებათ კიდევ სხვა ხარჯები. პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული მუხლის არსი მდგომარეობს იმაში, რომ საზიარო უფლების საგანი, თავიდანვე, ყოველგვარი დამატებითი სამუშაოების ჩატარების გარეშე იყოს გაყოფადი (წილების შესაბამისად) ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

გარდა ამისა, პალატა მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში საზიარო საგნის გამიჯვნა გამოიწვევს გამოყოფილი ნაწილების ღირებულების შემცირებას. საზიარო საგნის გაყოფის შედეგად მიღებულ ნაწილებს არ ექნებათ ის ფუნქციური ღირებულება რაც ამჟამად გააჩნია. აღნიშნულთან მიმართებით პალატა ყურადღებას ამახვილებს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 01.08.2016 წლის დასკვნაზე და მის დანართებზე #1-ზე და #3-ზე საიდანაც ირკვევა, რომ საზიარო საკუთრებაში შენობა-ნაგებობის გაყოფა შესაძლებელია ტიხარის, კარის და ფანჯრის ღირებულების ამოშენებით (წითელი ფერით ნაჩვენები). ექსპერტიზის დასკვნის და მისი დანართი #1-ის და #3-ის (იხ. ს.ფ. 69, 71) მიხედვით შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომლის ტიხარის, კარის და ფანჯრის ღირებულების ამოშენების შედეგადაც ექსპერტი ფართის თანაბარ დაყოფაზე მიუთითებს, 10.33 კვ.მ მეტრის ფართია, რომელსაც თავის მხრივ ერთი ფანჯრის და ერთი კარის ღირებულება გააჩნია. შესაბამისად, დასკვნაში მითითებული მეთოდით (ტიხარის, კარის და ფანჯრის ღირებულების ამოშენებით) ამ ოთახის დაყოფისას ერთ შემთხვევაში 5 კვ.მ და მეორე შემთხვევაში 5.33 კვ.მ ფართი მიიღება. ამგვარი გაყოფა (იხ. ექსპერტიზის დასკვნის დანართი #3, ს.ფ. 71) პალატის მოსაზრებით გამოიწვევს ამ ოთახის ფუნქციური დანიშნულების დაკნინებას, კერძოდ გაყოფის შედეგად 5.00 კვ.მ. ფართის ოთახი იქნება სრულიად იზოლირებული ამ შენობის სხვა ოთახებისაგან, რითაც მას ფაქტობრივად ფუნქციური დანიშნულება ერთმევა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა ასკვნის, რომ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული მეთოდით საზიარო საგნის გაყოფის შედეგად მიღებული ნაწილები დაკარგავს იმ ფუნქციურ დანიშნულებას და სამომხმარებლო ღირებულებას, რაც მას ამჟამად გააჩნია.

საბოლოოდ სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ საზიარო უფლების გაუქმებით საზიარო ნივთის გაყოფა იმას ნიშნავს, რომ დაყოფის შედეგად თანამესაკუთრებისთვის მიკუთვნებულმა ნივთის ნაწილებმა უნდა შეინარჩუნონ თავისი დანიშნულება, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელნი. ერთგვაროვნებასთან ერთად გაყოფამ საზიარო საგანს არ უნდა დაუკარგოს ის ღირებულება, იგულისხმება სამომხმარებლო ღირებულება, რაც მას გაყოფამდე გააჩნდა (იხ.: გასაჩივრებული გადაწყვეტილება). შესაბამისად, გამომდინარე იქიდან, რომ ქონების ნატურით გაყოფით საზიარო უფლების გაუქმებისას ყველა თანამესაკუთრის უფლება თანაბრად უნდა იქნეს დაცული, მხოლოდ ერთ-

ერთი მესაკუთრის თანხმობა დასკვნაში მითითებული მეთოდით ქონების ნატურით გამიჯვნაზე თავისთავად არ არის საკმარისი სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს:

თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის საფუძველზე, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. ამდენად, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა არის ის, რომ საგანი უნდა იყოფოდეს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

სააპელაციო პალატა შენიშნავს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვასა და დაკნინებას და თითოეულმა მესაკუთრემ სრულფასოვნად უნდა განახორციელოს თავისი უფლება და თავისუფლად ისარგებლოს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით. საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს საკუთარ უფლებას ან სხვა რაიმე მიზეზით, მისთვის მოუხერხებელია იყოს სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირებული, კანონი ნებისმიერ თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება (სსკ-ის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილი - თითოეულ მოწილეს შეუძლია, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება), თუმცა ნატურით გაყოფისას მოქმედებს ერთი შეზღუდვა: საზიარო საგნის გაყოფა შესაძლებელი უნდა იყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე (სსკ-ის 963-ე მუხლი -საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები), შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით). მითითებული მუხლი უშვებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფას ნივთის ტექნიკურად ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფის შესაძლებლობის შემთხვევაში, თუმცა არ შეიცავს არავითარ დათქმას საზიარო საგნის სათანადო გადაკეთების შედეგად მიღებულ შესაძლებლობებზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგინდა, რომ უძრავ ქონებას ჰყავს ორი თანამესაკუთრე და ამ ქონების გაყოფა სრული იზოლირებით, ერთგვაროვან ნაწილებად, მათი ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე, შეუძლებელია. ამდენად, საზიარო საგანი გაყოფადი არ არის, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფით შეუძლებელია. ამგვარად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად შეაფასა ნ----- ნ-----ს სარჩელის უსაფუძვლობა და წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი მისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დაუსაბუთებლობის გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს და მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში იგულისხმება ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 160 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ----- ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის

ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

4. 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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ნათია

გუჯაბიძე /

გიორგიშვილი/

/გოდერძი