



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 ივნისი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/2367-17

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

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

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი

აპელანტი - ნ--- ჩ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - კ---- გ-----ე

დავის საგანი - საცხოვრებელი ბინის 1/2 რეალური წილის გამოყოფა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 07 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 07 მარტის გადაწყვეტილებით
კ---- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე კ---- გ-----ეს ქ. ა----- ვ-----
- ქუჩა N----- მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის
ნაკვეთზე განთავსებული შენობა N1 პირველი სართულის საერთო ფართიდან
143,68 კვ.მ.-იდან გამოეყო რეალური 1/2 წილი 74.2 კვ.მ., ხოლო სარდაფის
საერთო ფართიდან 71.76 კვ.მ-დან გამოეყო 38,76 კვ.მ. ფართის

იზოლირებისათვის დადგინდა პროექტის ფარგლებში კარის ღიობის ამოშენება, თანახმად საქმეზე 1----- წ. ჩატარებული N5----- ექსპერტიზის დასკვნის დანართი N2-ის მიხედვით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს ქ.ა-----ში, ვ----- ქუჩა №3--ში (სარეგისტრაციო ზონა ა-----, კ-----, სექტორი ქ.ა-----, კოდი - 0-, კ----- -, ნ-----, საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 630.00 კვ.მ ნაკვეთის წინა ნომერი 6-0-2-----, წარმოადგენს კ---- გ-----ის და ნ--- ჩ-----ის თაანასაკუთრებას, საიდანაც შენობა ნაგებობის $\frac{1}{2}$ წილი ეკუთვნის კ---- გ-----ეს, ხოლო მიწის ნაკვეთი: 630 კვ.მ. და შენობა ნაგებობის $\frac{1}{4}$ ნაწილი და $\frac{1}{4}$ ნაწილი ეკუთვნის ნ--- ჩ-----ეს.

სასამართლო დაეყრდნო მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო კოდი 6-----

2.2. 2007 წლის 10 აგვისტოს ნოტარიუსის ც----- ნ-----ის მიერ კ---- გ-----ის სახელზე გაცემული იქნა კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით კ---- გ-----ე არის ც----- გ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე. ხოლო სამკვიდრო ქონება, რომელზეც გაიცა ეს მოწმობა წარმოადგენს უძრავ ქონებას საცხოვრებელი ბინის

$\frac{1}{2}$ ნაწილს, მდებარე ქ. ა----- ვ----- ქ. N3-. სასამართლო დაეყრდნო მტკიცებულებას:

- 2007 წლის 10 აგვისტოს სანოტარო აქტი კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა.

2.3. კ---- გ-----ე ვერ სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული ქ. ა-----ში, ვ----- -- ქუჩა №3--ში არსებული საცხოვრებელი სახლის მისი კუთვნილი $\frac{1}{2}$ ნაწილით ვინაიდან მოსარჩელის და მოპასუხის რეალური წილები არ არის გამოყოფილი.

სასამართლო დაეყრდნო მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის განმარტება.

- სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს ახალციხის რაიონული განყოფილების უფროსის მოადგილის წერილი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2----- ს----- ექსპერტიზის №5----- დასკვნის თანახმად ქ. ა-----ში, ვ----- ჩიხი №3--ში მდებარე 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა N1-და 1/2 წილის შესაბამისი ფართის გამიჯვნა ტექნიკური თვალსაზრისით, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით, ისე, რომ არ შემცირდეს შენობა-ნაგებობის ფუნქციური ღირებულება შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართ №2-შია მოცემული.

სასამართლო დაეყრდნო მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს
2----- ს----- ექსპერტიზის №5----- დასკვნა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.5. სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე, რომლის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

ამავე კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ საკითხზე მოსამართლეს სპეციალური ცოდნა არ გააჩნია, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით დანიშნოს ექსპერტიზა საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საქმის გადაწყვეტისათვის და მის გარეშე გადაწყვეტილების გამოტანა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს გამოაქვს მოტივირებული განჩინება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია სარეგისტრაციო ზონა ა-----, კოდი - ნ-, სექტორი ქ. ა-----, კოდი - 0-, კ-----, ნ-----, საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 630.00 კვ.მ ნაკვეთის წინა ნომერი 6-0-2-----, წარმოადგენს კ---- გ----- ის და ნ--- ჩ-----ის თანასაკუთრებას, საიდანაც შენობა ნაგებობის $\frac{1}{2}$ წილი ეკუთვნის კ---- გ-----ეს, ხოლო მიწის ნაკვეთი: 630 კვ.მ. და შენობა ნაგებობის $\frac{1}{4}$ ნაწილი და $\frac{1}{4}$ ნაწილი ეკუთვნის ნ--- ჩ-----ეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის განსაზღვრავს, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

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 კანონის 959-ე მუხლის მიხედვით თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. შეთანხმებით შეიძლება განისაზღვროს, რომ წილის გაყიდვის შემთხვევაში დანარჩენ მოწილეებს აქვთ უპირატესი შესყიდვის უფლება.

ამავე კანონის 961-ე მუხლის შესაბამისად თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

ამავე კანონის 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

კანონი მესაკუთრეს უფლებას ანიჭებს გააუქმოს საზიარო უფლება (სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლი და 964-ე მუხლი). ამდენად, გამოკვეთილია მისი ინტერესი ისარგებლოს თავისი საკუთრებით. ამასთან, გამართლებულია მისი მოქმედების აუცილებლობა, ვინაიდან, საზიარო უფლების შენარჩუნება არღვევს მისი საკუთრების უფლებას, რადგან იგი ვერ სარგებლობს მის სახელზე რიცხული ქონებით.

მხარეებს შორის არსებულმა დავამ წარმოშვა მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალურ ნაწილებად გამიჯვნის აუცილებლობა.

დასახელებული ნორმების შესაბამისად, საზიარო უფლება უქმდება საგნის ნატურით გაყოფისას, მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ:

1. საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად;
2. ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება.

როგორც პირველი ასევე მეორე კომპონენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმებით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი. ამასთან ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2----- ს----- ექსპერტიზის №5----- დასკვნის თანახმად ქ.ა-----ში, ვ----- ჩიხი №3--ში მდებარე 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა N1-და $\frac{1}{2}$ წილის შესაბამისი ფართის გამიჯვნა ტექნიკური თვალსაზრისით, სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით, ისე, რომ არ შემცირდეს შენობა-ნაგებობის ფუნქციური ღირებულება შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართ №2-შია მოცემული. ასეთი გაყოფის შემთხვევაში შენობა N1-ის პირველი სართულის საერთო ფართიდან, კერძოდ 143.68 კვ.მ-დან $\frac{1}{2}$ მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 74,2 კვ.მ, ხოლო სარდაფის საერთო ფართიდან, კერძოდ 71.76 კვ.მ-დან შესაძლებელია გამოეყოს 38,76 კვ.მ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი მხარეებს შეუძლიათ სასამართლოსგან დამოუკიდებლად უზრუნველყონ ექსპერტიზის ჩატარება. ასეთ შემთხვევაში ექსპერტის დასკვნა სასამართლოს უნდა წარედგინოს სასამართლოში საქმის აღძვრის ან საქმის მომზადების სტადიაზე. სარჩელის (შესაგებლის) წარდგენისას მხარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს ვადა ექსპერტის დასკვნის წარმოსადგენად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებად სასამართლოში ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი

ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს შინაგანი რწმენით და სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა.

სასამართლოს განმარტებით მოცემულ შემთხვევაში უდავო გარემოებას წარმოადგენს, უძრავი ქონება, უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია სარეგისტრაციო ზონა ა-----, კ-----, სექტორი ქ. ა-----, კოდი - 0-, კ-----, ნ-----, საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 630.00 კვ.მ ნაკვეთის წინა ნომერი 6-0-2-----, წარმოადგენს კ---- გ-----ის და ნ--- ჩ-----ის თანასაკუთრებას. ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლოს განმარტებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალური დანიშნულებას. ღირებულებაში ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი) კი არ იგულისხმება, არამედ მოიაზრება მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) დანიშნულება, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ უნდა გამოიწვიოს. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა.

სასამართლოს მითითებით მოცემულ საქმეზე დადგენილ იქნა, რომ საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, რასაც ადასტურებს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2----- ს----- ექსპერტიზის №5----- დასკვნა.

სასამართლოს მითითებით საზიარო უფლება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით განეკუთვნება, კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რომლის დანაწესით, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ირკვევა მოდავე მხარეები არიან უძრავი ქონების თანამესაკუთრები; მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველ ნაწილით კი, 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 (სსკ 963-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ კ---- გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, რამეთუ ექპერტიზის დასკვნაში მითითებული მეთოდით თანასაკუთრების გაყოფა არღვევს კანონით გარანტირებულ მის უფლებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის 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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი

აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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 საქმეზე.

4.1 ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სასამართლო თვლის, რომ დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1.1 უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ა-----, ვ----- ქუჩა №3- (სარეგისტრაციო ზონა ა-----, კ-----, სექტორი ქ.ა-----, კოდი - 0-, კ-----, ნ-----, საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 630.00 კვ.მ ნაკვეთის წინა ნომერი 6-0-2-- --, წარმოადგენს კ--- გ-----ის და ნ--- ჩ-----ის თანასაკუთრებას, საიდანაც შენობა ნაგებობის $\frac{1}{2}$ წილი ეკუთვნის კ--- გ-----ეს, ხოლო მიწის ნაკვეთი: 630 კვ.მ. და შენობა ნაგებობის $\frac{1}{4}$ ნაწილი (ოთახი #4, #1, #2 და #3 დამხმარე სათავსოები, საერთო ფართობი - 6- კვ.მ) და $\frac{1}{4}$ ნაწილი (მათ შორის სარდაფი #9-34კვ.მ.) ეკუთვნის ნ--- ჩ-----ეს. (ტ.4.ს.ფ. 14-16)

4.1.1.2 ქ. ა-----ში, ვ----- ქუჩა №3--ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველი სართულის საერთო ფართი შეადგენს 143.68 კვ.მ-ს, ხოლო სარდაფის საერთო ფართი შეადგენს 71.76 კვ.მ-ს (იხ.: სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 1-----წ. დასკვნა, ტ. 4, ს.ფ. 145-151)

4.1.2. სააპელაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს პირველ ყოვლისა სააპელაციო საჩივრის ფარგლებთან დაკავშირებით, შენიშნოს, რომ სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება უნდა შემოწმდეს კ--- გ-----ის სარჩელის საფუძვლიანობის თვალსაზრისით, თუ რამდენად დასაბუთებულია მისი მოთხოვნა საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის გზით საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე. აპელანტი ნ--- ჩ-----ის ის პრტენზია, რომ კ--- გ-----ეს დასახელებული უძრავი ქონებიდან (საცხოვრებელი სახლიდან) ეკუთვნის არა $\frac{1}{2}$ წილი, არამედ უფრო ნაკლები წილი და რომ გამიჯვნის შემთხვევაში კ--- გ-----ეს უნდა გამოეყოს $\frac{1}{2}$ წილზე ნაკლები ოდენობის ფართი, მოცემული დავის ფარგლების გათვალისწინებით,

რამდენადაც განხილვის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ კ---- გ-----ის სარჩელის ფარგლებში დავის გადაწყვეტა, პალატის მოსაზრებით არ არის სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანი.

4.1.3. მოსარჩელე სარჩელით ითხოვს რეალური წილის გამოყოფას, ანუ 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. ა-----ში, ვ----- ქუჩა №3--ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ. 6-----) მდებარე უძრავი ქონებიდან 1/2 იდეალური წილის შესაბამისი ფართის გამოყოფა შენობა-ნაგებობებიდან ისე, რომ თითოეულის რეალურმა წილმა შეინარჩუნოს ერთგვაროვნება (წილის მოცულობის შესაბამისად) და ღირებულება, შეუძლებელია.

განსახილველ შემთხვევაში კ---- გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა და შემდგომში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეფუძნება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს 1-----წ. #5----- დასკვნას (ტ.4, ს.ფ.145-151). აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანხმად, ექსპერტის წინაშე დასმული იქნა შემდეგი კითხვა: შესაძლებელია თუ არა ქ. ა-----ში, ვ----- ქუჩა #3--ში მდებარე კ---- გ-----ის და ნ--- ჩ-----ის მიმართ თანასაკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებიდან 1/2 წილის რეალურად გამოყოფა ნივთის ღირებულების შემცირების გარეშე.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვის პასუხად მომზადდა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს 1-----წ. დასკვნა, რომლის თანახმადაც:

- ქ. ა-----ში, ვ----- ქ. #3--ში მდებარე #6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა #1-დან 1/2 წილის შესაბამისი ფართის გამიჯვნა ტექნიკური თვალსაზრისით სამშენებლო ნორმების და წესების დაცვით ისე, რომ არ შემცირდეს შენობა-ნაგებობის ფუნქციური ღირებულება, შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართი #2-ზეა ნაჩვენები.

- ასეთი გაყოფის შემთხვევაში შენობა #1-ის პირველი სართულის საერთო ფართიდან, კერძოდ 143,68 კვ.მ-დან 1/2 მფლობელს შესაძლებელია გამოეყოს 74,2 კვ.მ, რაც 1/2 წილის შესაბამისი ფართისგან მეტია 2, 36 კვ.მ. -ით (143,68 კვ.მ*1/2=71,84 კვ.მ მისი წილის შესაბამისი ფართი) ხოლო სარდაფის საერთო ფართიდან, კერძოდ, 71,76 კვ.მ -დან შესაძლებელია გამოეყოს 38,76 კვ.მ, რაც 1/2 წილის შესაბამისი ფართისგან მეტია 2,88 კვ.მ-ით (71,76*1/2=35,88 კვ.მ მისი წილის შესაბამისი ფართი) გამოყოფის შემთხვევაში საჭირო იქნება კარის ღიობის ამოშენება, როგორც ეს დანართი #2-ზეა ნაჩვენები. ასევე გამოყოფილ ფართში საჭირო გახდება სამზარეულოს და სველი წერტილების მოწყობა.

აღნიშნული სამუშაოები უნდა ჩატარდეს პროექტის ფარგლებში. (ტ. 4, ს.ფ. 145-151)

4.1.3.1. ამდენად, ექსპერტის დასკვნა მხოლოდ იმ შემთხვევაში უშვებს ნატურით საზიარო საგნის გაუქმების შესაძლებლობას, თუკი მხარეთა მიერ განხორციელება დამატებითი სამუშაოები, როგორცაა კარის ღიობის ამოშენება, ასევე სამხარეულოს და სველი წერტილის მოწყობა. 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.

4.1.3.2. 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 1----- წლის დასკვნაზე საიდანაც ირკვევა, რომ საზიარო საკუთრებაში შენობა-ნაგებობის გაყოფა შესაძლებელია კარის ღიობის ამოშენებით და გამოყოფილ ფართში პროექტის ფარგლებში სველი წერტილების და სამხარეულოს მოწყობით. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ კონკრეტული პროექტი, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელი იქნებოდა ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული სამხარეულოს და სველი წერტილების მოწყობა არ არსებობს. (26.06.2018წ. სხდომის ოქმი 15:53:06-15:53:08) გარდა ამისა, ექსპერტი მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ დასკვნაში მითითებული მეთოდით შენობა-ნაგებობის გამიჯვნის შემთხვევაში $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრეს პირველი სართულის ფართიდან 2.36 კვ.მ-ით, ხოლო სარდაფის ფართიდან 2,88 კვ.მ-ით მეტი ფართი მიეკუთვნება. პალატის მოსაზრებით დასკვნაში მითითებული მეთოდით უძრავი ნივთების გამიჯვნა, რომელიც თავის მხრივ თანასაკუთრების გაუქმებას კარის ღიობის ამოშენების, ასევე კონკრეტული პროექტის საფუძველზე სველი წერტილების და სამხარეულოს მოწყობით ითვალისწინებს გამოიწვევს გაყოფილი ფართის დანიშნულების დაკნინებას, რამდენადაც კონკრეტული (უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დადასტურებული) პროექტის არ არსებობის, პირობებში, სამხარეულოს და სველის წერტილების გარეშე გამოყოფილ ფართს ფაქტობრივად ფუნქციური დანიშნულება ერთმევა. გარდა აღნიშნულისა, როგორც ექსპერტიზის დასკვნიდან დგინდება ამ მეთოდით გამოყოფილი ერთი ნაწილის ფართის ოდენობა დაახლოებით 5 კვ.მ. -ით ნაკლები იქნება მეორე

ნაწილზე. 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.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, 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 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.

4.1.4. 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.

პალატა განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა. იგი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რანგშია აყვანილი იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება.

ამდენად, 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 თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა**. სწორედ ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. ამდენად, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ

შეუძლებელია ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარი იდეალური წილის შესაბამისად. მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის იდეალური წილის იმგვარი გამოყოფა, რომლითაც დაცულია ამ უკანასკნელის საზიარო საგნის გაყოფამდე არსებული მდგომარეობა (ღირებულება), საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება).

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების მიერ ან სხვა მესამე პირთა უფლებები ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საერთო (თანაზიარო, წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

კანონის ზემოთ მოყვანილი ნორმებიდან გამომდინარე, მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებაში თავისუფალია, მაგრამ ამასთან, მისი უფლებამოსილებანი შესაძლოა, შეზღუდული იყოს ან კანონით, ან ხელშეკრულებით. მესაკუთრის მოქმედებით არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები. მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების ბუნებიდან (საზიარო საკუთრებიდან) გამომდინარე ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინებითაა გამოწვეული.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობაა. ამ წინაპირობის არარსებობა კი, გამორიცხავს მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის კანონიერებას. თუმცა, საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობა არ უკარგავს პირს უფლებას, საზიარო საგანზე საკუთრების უფლება დაიცვას კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით - საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამ უფლების გაუქმებით¹.

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 თავისთავად გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ--- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი სახით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით კ---- გ-----ეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ--- ჩ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 160 ლარს შეადგენს. გათვალისწინებით იმისა, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით, ნ--- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ კ---- გ-----ეს ნ--- ჩ-----ის სასარგებლოდ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 160 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის თანახმად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ კ---- გ-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 300 ლარი. აღნიშნულის გათვალისწინებით პალატა მიიჩნევს, რომ კ---- გ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში უნდა დაუბრუნდეს 180 ლარი, დარჩენი სხვაობა კი 120 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს ბიუჯეტში .

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ--- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს შემდეგი სახით;

2. მოცემულ საქმეზე ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 07 მარტის გადაწყვეტილება გაუქმდეს და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. კ---- გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. კ---- გ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 180 ლარის ოდენობით.
5. კ---- გ-----ეს ნ--- ჩ-----ის სასარგებლოდ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიში დაეკისროს 160 ლარის გადახდა.
6. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო წიკლაური

/

მოსამართლეები:

/ნათია გუჯაბიძე /

/გოდერძი გიორგიშვილი /