

საქმე №28/446-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

10 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

თავმჯდომარე - თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: ამირან ძაბუნაძე
ოთარ სიჭინავა

სხდომის მდივანი – თამარ ბლიაძე

აპელანტი - ე-----

წარმომადგენლები - ე----- **გ**-----

მოწინააღმდეგე მხარე - რ-----

წარმომადგენელი - ირ-----

დავის საგანი - ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 05.12.2017 წლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - პირველი ინსტანციის სასამართლოს
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის

05.12.2017 წლის გადაწყვეტილებით ე-----ს სასარჩელო მოთხოვნა ნატურით გაყოფის გზით #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

ა----- სოფელ ბ----- მდებარე 2500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობანი საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ე-----სა და რ-----ს სახელზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის ნივთის 1/2 იდეალური წილი. სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:
- 2016 წლის 12 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 სექტემბრის #0----- დასკვნის შესაბამისად დადასტურებულია, რომ ა----- სოფელ ბ----- მდებარე #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ორ თანაბარ (1/2 და 1/2) ერთგვაროვან ნაწილად გამიჯვნა, მისი ღირებულების და დანიშნულების შემცირების გარეშე თანამესაკუთრეებს შორის ტექნიკურად შეუძლებელია. სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:
- 2017 წლის 18 სექტემბრის #0----- დასკვნა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საექსპერტო გამოკვლევების შედეგად ერთმნიშვნელოვნადაა დადგენილი, რომ ე----- და რ-----ს თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, ღირებულების

შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის დანაწესით, კანონმდებელი ადგენს ქონების ნატურით გაყოფისათვის სავალდებულო არსებით წინაპირობებს: კერძოდ, ნივთი სრულად უნდა დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად და ნივთი უნდა გაიყოს ღირებულების შემცირების გარეშე. ამავდროულად ნატურით გაყოფისას საზიარო უფლების საგანი მხარეებს (თანამესაკუთრეებს) შორის უნდა გაიყოს მთლიანად, როგორც შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი და დამხმარე ფართი), ასევე, განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი.

სასამართლომ დაადგინა, რომ ა----- სოფელ ბ----- მდებარე მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების გაყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის დისპოზიციის შესაბამისად შეუძლებელია და შესაბამისად, აღნიშნული გარემოება წარმოადგენს ე-----ს სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფის საფუძველს.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის სადავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ მხარეებს შორის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ა----- სოფელ ბ----- საკადასტრო კოდით; 8----- რეგისტრირებული ფართით 2500 კვ.მ. და მასზედ განთავსებული შენობა ნაგებობებით, ორ თანაბარ 1/2 ნაწილად გამიჯვნა, ღირებულების შემცირებისა და დანიშნულებით გამოყენების შემცირების გარეშე თანამესაკუთრეებს შორის ტექნიკურად შეუძლებელი იყო და ამას საფუძვლად დაუდო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 სექტემბრის 0---- დაუსაბუთებელი დასკვნა.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ მის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაყენებული იქნა შუამდგომლობა განმეორებითი ექსპერტიზის ჩატარების შესახებ, მაგრამ სასამართლომ შუამდგომლობა არ დააკმაყოფილა. სხდომაზე ასევე, დაყენებული იქნა შუამდგომლობა ექსპერტის დასკვნის შემოწმებისა და განმარტების მიზნით ექსპერტის სასამართლოზე გამოკითხვის შესახებ, რაც ასევე არ იქნა გაზიარებული სასამართლოს მიერ. თანდართული საბუთების მიხედვით, რომელიც სასამართლომ გადაუგზავნა ექსპერტიზის ბიუროს დადასტურებულია ის გარემოება, რომ გარდა საჯარო რეესტრის რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა ნაგებობებისა, მხარეებს თანასაკუთრებაში გააჩნიათ სხვა ცალკე მდგომი იზოლირებული შენობა ნაგებობებიც, რომელიც მოანდერძემ დაუტოვა ანდერძისმიერ მემკვიდრეებს და მათგან შემდგომში მიიღეს კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა. აღნიშნული

ფაქტობრივ გარემოებას ექსპერტმა მართლსაწინააღმდეგოდ არანაირი შეფასება არ მისცა და არ ასახა ექსპერტიზის დასკვნაში. ასევე, არ ასახა საზიარო ქონების სასაქონლო შეფასება. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის საწინააღმდეგოდ სასამართლოს მოსარჩელე მხარემ, ასევე, მოსამზადებელ სხდომაზე წარუდგინა შპს"ჯ-----" სათანადო სპეციალისტების მიერ მომზადებული დასკვნა, საზიარო ქონების ფაქტობრივ მდგომარეობისა და თანამესაკუთრეთა შორის მისი გამიჯვნის შესაძლებლობის შესახებ, რაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა. შესაბამისად, აპელანტი განმარტავს, რომ სასამართლომ საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოება არ გამოიკვლია სათანადოდ.

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 დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- ა----- სოფელ ბ----- მდებარე 2500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობანი საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ე-----სა და რ-----ს სახელზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის ნივთის 1/2 იდეალური წილი.

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 სექტემბრის #0----- დასკვნის შესაბამისად დადასტურებულია, რომ ა----- სოფელ ბ----- მდებარე #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ორ თანაბარ (1/2 და 1/2) ერთგვაროვან ნაწილად გამიჯვნა, მისი ღირებულების და დანიშნულების შემცირების გარეშე თანამესაკუთრეებს შორის ტექნიკურად შეუძლებელია.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა----- სოფელ ბ----- მდებარე #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ორ თანაბარ (1/2 და 1/2) ერთგვაროვან ნაწილად გამიჯვნა შეუძლებელია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

პალატა განმარტავს, რომ საზიარო უფლება განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას. სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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, დადგენილია, რომ მოდავე მხარეები არიან უძრავი ქონების თანამესაკუთრეები, რომელიც წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს

საზიარო უფლების გაუქმება.

საზიარო უფლების მქონე პირს 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, სხვა თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა არ უნდა შეელახოს. 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე დაიყოს.

პალატა განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმა 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/კუმულაციურად იმისათვის, რათა 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 თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას არ დაკარგავს. 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.¹

განსახილველ შემთხვევაში, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 სექტემბრის #0----- დასკვნის შესაბამისად დადგენილია, რომ ა----- სოფელ ბ----- მდებარე #----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ორ თანაბარ (1/2 და 1/2) ერთგვაროვან ნაწილად გამიჯვნა, მისი ღირებულების და დანიშნულების შემცირების გარეშე თანამესაკუთრეებს შორის ტექნიკურად შეუძლებელია. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას

ამაზვილებს საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას ექსპერტის - გ-----
მიერ მიცემულ ჩვენებაზე, რომლის განმარტებითაც, ექსპერტიზის
ჩატარებისას გათვალისწინებული იქნა საჯარო რეესტრის ამონაწერში
ასახული ინფორმაცია და ასევე, ადგილზე დათვალიერებისას აღმოჩენილი
ფაქტობრივი მდგომარეობაც, რის შედეგადაც არსებობს იმგვარი დასკვნის
გაკეთების წინაპირობა, რომ შეუძლებელია ა----- სოფელ ბ-----
- მდებარე მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების
გაყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის დისპოზიციის
შესაბამისად. პალატა იზიარებს ექსპერტის მოსაზრებას მასზედ, რომ საზიარო
უფლების გაუქმების შედეგად, იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ქონებას
გააჩნია მხოლოდ ერთი შესასვლელი, ერთი კიბე და საერთო სათავსო,
რომლის განცალკევებაც შეუძლებელია, ფაქტობრივად შეუძლებელი იქნება
უძრავი ქონებების დამოუკიდებელ საცხოვრებელ სახლებად მოწყობა
შესაბამისი რეკონსტრუქციების განხორციელების გარეშე.

პალატა განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება კანონით
გარანტირებული უფლებაა. თუმცა საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით
გაყოფის გზით დაუშვებელია, 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). აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან დგინდება,
რომ საზიარო საგნის გაყოფა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ
იგი გაყოფის შედეგად არცერთი თანამესაკუთრისთვის არ დაკარგავს თავის
ფუნქციონალურ და სამომხმარებლო დანიშნულებას, რაშიც ობიექტის
გაყოფამდე არსებული საყოფაცხოვრებო დანიშნულება იგულისხმება.

პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საექსპერტო დასკვნის,
მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და ექსპერტის ჩვენების შეჯერებისა და მათი
შესწავლის შედეგად დგინდება, რომ სადავო საზიარო უფლების გამიჯვნა
სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლით დადგენილი წესების დაცვით
შეუძლებელია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დასახელებული ფაქტობრივი
გარემოებების ერთობლივი და ლოგიკური შინაარსის გათვალისწინებით,
სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება
დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების პროცესუალური და
სამართლებრივი საფუძვლები.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ე-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 05.12.2017 წლის 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.

თავმჯდომარე

ნიკოლაიშვილი

თეა სოხაშვილი-

მოსამართლეები:

ამირან ძაბუნაძე

ოთარ სიჭინავა

