



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

**საქმე N28/5919-18
წელი**

12 მარტი, 2019

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ლევან გვარამია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენით, ერთპიროვნულად

**აპელანტი - გ----- ჯ-----;
წარმომადგენელი - ნ---- დ-----;**

**მოწინააღმდეგე მხარე - რ----- მ-----;
წარმომადგენელი - რ----- ვ-----ი;**

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით, რ----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე - მდებარე ქ. თბილისში, ც----- (საკადასტრო კოდი 0-----) მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 333.00 კვ.მ შენობა ნაგებობა N----- - ამ ქონების ნატურით გაყოფის გზით, დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის (პ/ნ 0-----) 2017 წლის 30 მაისის N-- ექსპერტიზის დასკვნის N- დანართის მიხედვით. მოსარჩელე რ----- მ-----ს მიეკუთვნა საზიარო საგნიდან მიწის ნაკვეთი ფართობი 101.05 კვ.მ შენობა ნაგებობები N-/1, 2-----, ხოლო მოპასუხე გ----- ჯ-----ს მიწის ნაკვეთი ფართობი 66.62 კვ.მ და შენობა ნაგებობები N5-----.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ც-----ის ქუჩა N3--- (ს/კ: 0-----) როგორც საზიარო საგანი ეკუთვნით მოსარჩელე რ-----ი მ-----ს და მოპასუხე გ----- ჯ-----ს.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ც-----ის ქუჩა N3--- (ს/კ: 0-----) საკუთრების უფლებით შენობა-ნაგებობა ლიტერი „-- საერთო ფართობი 42.50 კვ.მ და „ე-დ-ზ-ვ-ც“ ფართობი 27.2 კვ.მ ეკუთვნის რ-----ი მ-----ს, ხოლო შენობა-ნაგებობა ლიტერი „----- ეკუთვნის გ----- ჯ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ 16).

2.2. დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის 2017 წლის 30 მაისის N-- დასკვნით, „ქ. თბილისში, ც-----ში 333.0 კვ.მ საეზოვო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახლთმფლობელობის ორ თანაბარ მესაკუთრეზე სრული იზოლირებით გამიჯვნა მათ მიერ დღეისათვის დაკავებული ფართების გათვალისწინებით საინჟინტო - ტექნიკური ნორმების დაცვით ტექნიკურად შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართ 1-შია აღნიშნული. კერძოდ, რ----- მ-----ს 1----- ნაგებობები, საერთო ფართობი 65.70 კვ.მ, 101.05 კვ.მ საეზოვო მიწის ნაკვეთთან ერთად. ხოლო, გ----- ჯ-----ს N-- - და 6-- ნაგებობები, საერთო ფართობი 99.63 კვ.მ, და 66.62 კვ.მ. საეზოვო მიწის ნაკვეთთან ერთად. ასეთ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული საზიარო საგანი

დაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლო ექსპერტის დ----- მ-----ის 2017 წლის 30 მაისს N-- დასკვნა (ს.ფ.17-20);

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3. პირველი ინსტანციის სასამართლო არ მიუთითებს სადავო ფაქტობრივ გარემოებებზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობების განხორციელება.

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 სამართლის ერთი ობიექტი. განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავი ნივთი ერთობლივად ეკუთვნით მოდავე მხარეებს. ისინი არიან უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისი, ც-----ის ქუჩა N3-- - (ს/კ:

0-----) თანამესაკუთრები. უძრავი ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით- სამართლებრივ ურთიერთობაში.

2.5. სასამართლომ განმარტა, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნინებას. თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით,

თუმცა - სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით. საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს თავის უფლებას ან სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირება, კანონი ნებისმიერ თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით (სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).

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. მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში გამოიყენება აუქციონზე უძრავი ქონების იძულებით გაყიდვის წესები. თუ დაუშვებელია საზიარო საგნის გასხვისება მესამე პირზე, მაშინ საგანი აუქციონზე უნდა გაიყიდოს მოწილეებს შორის. სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის გზით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობო უფლებას. აღნიშნულ უფლებას მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს ნივთის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას. ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა გაუქმდეს რ----- მ-----სა და გ----- ჯ-----ს შორის საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით, კერძოდ, რ----- მ-----ს გამოეყოს N----- ნაგებობები, საერთო ფართობით 65.70 კვ.მ, 101.05 კვ.მ საეზოვე მიწის ნაკვეთთან ერთად. ხოლო, გ----- ჯ-----ს გამოეყოს N--- და ნ--- ნაგებობები, საერთო ფართობით 99.63 კვ.მ, და 66.62 კვ.მ. საერთო მიწის ნაკვეთთან ერთად.

2.6. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით განმარტა, რომ „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. 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 სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება)“ (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი).

2.7. მოცემულ შემთხვევაში, დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის 2017 წლის 30 მაისს N-- დასკვნის თანახმად, „ქ. თბილისში, ც-----ის 3----ში 333.0 კვ.მ საეზოვო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახლთმფლობელობის ორ თანაბარ მესაკუთრეზე სრული იზოლირებით გამიჯვნა მათ მიერ დღეისათვის დაკავებული ფართების გათვალისწინებით საინჟინტო-ტექნიკური ნორმების დაცვით ტექნიკურად შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართ 1-შია აღნიშნული. კერძოდ, რ----- მ-----ს 1----- ნაგებობები, საერთო ფართობით 65.70 კვ.მ, 101.05 კვ.მ საეზოვე მიწის ნაკვეთთან ერთად. ხოლო, გ----- ჯ-----ს N--- და 6-- ნაგებობები, საერთო ფართობით 99.63 კვ.მ, და 66.62 კვ.მ. საეზოვო მიწის ნაკვეთთან ერთად. ასეთ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული საზიარო საგანი დაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე“.

სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ხდება იმ მონაცემების გათვალისწინებით, რაც ასახულია უფლების დამდგენ დოკუმენტში (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). დადგენილია, რომ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, რის გამოც, შესაძლებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით. აღნიშნულს ადასტურებს ზემოთდასახელებული მტკიცებულებაც (ექსპერტიზის დასკვნა). ამ პირობებში კი, მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით რაც წარმოადგენს კიდევაც მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას.

2.8. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ, სახეზეა, სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, უნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე - მდებარე ქ. თბილისში, ც-----ის ქ. N3--- (საკადასტრო კოდი 0-----) მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 333.00 კვ.მ შენობა ნაგებობი N----- - ამ ქონების ნატურით გაყოფის გზით, დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის (პ/ნ 0-----) 2017 წლის 30 მაისის N-- ექსპერტიზის დასკვნის N- დანართის მიხედვით. მოსარჩელე რ----- მ-----ს უნდა მიეკუთვნოს საზიარო საგნიდან მიწის ნაკვეთი ფართობი 101.05 კვ.მ შენობა ნაგებობები N-/1, 2-----, ხოლო მოპასუხე გ----- ჯ-----ს მიწის ნაკვეთი ფართობი 66.62 კვ.მ და შენობა ნაგებობები N5-----.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, გადაწყვეტილების 3.1.2. პუნქტის თანახმად, სასამართლო დაეყრდნო დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის 2017 წლის 30 მაისის #-- დასკვნას, რომელშიც მითითებულია, რომ ქ. თბილისში ც-----ში 333,0 კვ.მ საეზოვო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახლთმფლობელობის ორ თანაბარ მესაკუთრეზე სრული იზოლირები გამიჯვნა მათ მიერ დღეისათვის დაკავებული ფართების გათვალისწინებით საინჟინრო ტექნიკური ნორმების დაცვით ტექნიკურად შესაძლებელია ისე, როგორც ეს დანართი 1-შია აღნიშნული. მაგრამ არ არის მითითებული, რომ გამოჯვნა ხდება პირდაპირ გ----- ჯ-----ის საცხოვრებელი სახლის უკანა ნაწილის ზღვარზე, რაც დაუშვებელია, ვინაიდან მუდმივად ძიერი წვიმის დროს ზიანდება გ. ჯ-----ის სახლის საძირკველი და რ. მ-----სთან უსიამოვნების გამო მას არ დაუშვებს თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, ასევე სახლის უკანა ნაწილის დაზიანების შემთხვევაში, ან სხვა პრობლემასთან დაკავშირებით გ. ჯ----- ვერ მიუახლოვდება კუთვნილ საცხოვრებელ სახლს რის გამოც აუცილებელია სახლს ჰქონდეს გარშემო თუნდაც ნახევარი მეტრი იმისათვის, რომ მესაკუთრემ თავისუფლად შეძლოს თავისი საკუთრებით სარგებლობა, სასამართლოსათვის სავალდებულო არ იყო ექსპერტიზის დასკვნის გათვალისწინება.

3.2. აპელანტის განმარტებით, 6.1. პუნქტში მითითებულია, რომ აუცილებელია მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობის განხორციელება, მაგრამ ასეთი სახით გამიჯვნის პირობებში გ. ჯ----- ვერ შეძლებს საკუთარი უძრავი ნივთით სარგებლობას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელ ად 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. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ნივთის, მდებარე - ქ. თბილისი, ც-----ის ქუჩა N3--- (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----, შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი: N----- -, დაზუსტებული ფართობი 333.00 კვ.მ.) თანამესაკუთრები არიან - გ----- ჯ----- და რ----- ი მ-----.

რ----- ი მ----- შენობა-ნაგებობა ლიტერ „-- საერთო ფართი 42.50. კვ.მ. და „ე-დ-ზ-ვც“ ფართით 27.2 კვ.მ.; **გ----- ჯ-----** შენობა-ნაგებობა ლიტერი „-----“ (იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი ტ.1, ს.ფ. 16-17)

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორედ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

4.2. დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტი დ-----ის 2017 წლის 30 მაისის N-- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, საზიარო საგნის დაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია.

დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში ც-----ის N3----ში 333.0 კვ.მ. საეზოვო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახლთმფლობელობის ორ თანაბარ მესაკუთრეზე სრული იზოლირებით გამიჯვნა მათ მიერ დღეისათვის დაკავებული ფართების გათვალისწინებით საინჟინრო ტექნიკური ნორმების დაცვით ტექნიკურად შესაძლებელია, ისე როგორც ეს დანართი 1-შია აღნიშნული. კერძოდ, რ-----მ-----ს 1----- ნაგებობები, საერთო ფართობით 65,70კვ.მ. 101,05 კვ.მ საეზოვო მიწის ნაკვეთთან ერთად. ხოლო გ----- ჯ-----ს 5/1 და 6-- ნაგებობები საერთო ფართობით 99,63 კვ.მ 66,62 კვ.მ. საეზოვო მიწის ნაკვეთთან ერთად, ასეთ შემთხვევაში ზემოაღნიშნული საზიარო საგანი დაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე (იხ. დასკვნა ტ.1, ს.ფ. 17-21)

4.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილება წარმოებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის დებულებათა შესაბამისად, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც ის ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს საზიარო უფლების გაუქმება ქ. თბილისში, ც-----ის ქუჩა N3----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, ნატურით გაყოფის გზით. აღნიშნულთან დაკავშირებით, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტის დ-----ის 2017 წლის 30 მაისის N-- ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად, საზიარო საგნის დაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია.

რაც შეეხება მოპასუხის პოზიციას, როგორც შესაგებელში ასევე სააპელაციო საჩივარში გ----- ჯ----- სადავოდ ხდის ექსპერტიზის დასკვნას და მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ შემოთავაზებული დასკვნის შესაბამისად ფართის გამიჯვნის შემთხვევაში მესაკუთრე თავისუფლად ვეღარ ისარგებლებს კუთვნილი ქონებით, აუცილებელია, რომ სახლს ჰოქნდეს გარშემო თუნდაც ნახევარი მეტრი, იმისათვის რომ მესაკუთრემ თავისუფლად შეძლოს საკუთრებით სარგებლობა.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, გ----- ჯ-----ს (მოპასუხე) მის მიერ მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, მაგ: ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც შესაძლებლობას მისცემდა სასამართლოს ემსჯელა მოპასუხის მიერ შემოთავაზებული საზიარო საგნის დაყოფის სხვაგვარ წესზე, სასამართლოში არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, აპელანტის მხოლოდ ზეპირი მითითება იმის შესახებ, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად საზიარო საგნის დაყოფა გამოიწვევს მისი სარგებლობის უფლების შეზღუდვას, პალატა ვერ გაიზიარებს სათანადო მტკიცებულები არ არსებობის გამო.

4.4. საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილება გათვითცნობიერებული უნდა ჰქონდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელს, არამედ ყველა დანარჩენ მესამე პირს. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობების განხორციელება. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნინებას. თითოეულმა თანამესაკუთრემ სრულფასოვნად უნდა განხორციელოს თავისი უფლება და თავისუფლად უნდა ისარგებლოს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა, სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით. საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს თავის უფლებას ან სხვა რაიმე

მიზეზით მისთვის მოუხერხებელა იყოს სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირებული, კანონი ნებისმიერ თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. თუმცა, ნატურით გაყოფასთან მიმართებაში ერთი შეზღუდვა მაინც მოქმედებს, საზიარო საგნის დაყოფა შესაძლებელი უნდა იყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

4.5. 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 (თანაზიარი, წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოდავე მხარეები არიან - ქ. თბილისში, ც-----ის ქუჩა N3----ში მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეები. უძრავი ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლით კი, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. აღნიშნული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საზიარო უფლების მესაკუთრეს ნატურით გაყოფით შეუძლია საზიარო უფლების გაუქმება, თუმცა, ამ სამოქალაქო უფლების განხორციელებამ არ უნდა შელახოს, არც თანამესაკუთრეთა და არც სხვა მესამე პირთა ინტერესები. თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლისა.

დასახელებული ნორმების შესაბამისად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა მიერ დღეისათვის დაკავებული ფართების გათვალისწინებით საინჟინრო-ტექნიკური ნორმების დაცვით, ერთგვაროვან ნაწილებად, საწყისი საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საფუძვლიანია მოსარჩელის მოთხოვნა საზიარო უფლების ნატურით გაყოფით გაუქმების თაობაზე და მართებულია იქნა იგი დაკმაყოფილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, სააპელაციო საჩივარი კი დაუსაბუთებელია და პალატის მიერ ვერ იქნება გაზიარებული.

საბოლოოდ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ შესაბამისი, მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული პრეტენზიის წარმოდგენა. ის დასაბუთება, რაც აპელანტმა შესთავაზა სასამართლოს არ იძლევა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის საკმარის საფუძველს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. გ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში

(თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);

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

მოსამართლე

ლევან გვარამია