



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

**საქმე №2ბ/3189-19
2019 წელი**

2 ივლისი,

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: გელა ქირია
დავით ახალბედაშვილი**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი - ზ----- ქ-----;

წარმომადგენელი - ე-----;

მოწინააღმდეგე მხარე - ბ----- ქ-----, ი----- ქ-----, მ--- ქ-----;

წარმომადგენელი - ნანი აბრამიშვილი;

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს
2019 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება;**

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

მარნეულის მაგისტრატის სასამართლოს 2019 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილებით ზ---- ქ----ის სარჩელი ბ----- ქ----ის, ი----- ქ----ისა და მ--- ქ----ის მიმართ საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. მარნეულის რაიონის სოფელ საიმერლოში მდებარე უძრავი ქონება - საკადასტრო კოდით 8-----, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ბ----- ქ----ის, ზ---- ქ----ის და თანამესაკუთრეთა საკუთრებად.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 17-18).

2.2. მარნეულის რაიონის სოფელ წერეთლის სასოფლო საბჭოს სოფელ ორჯონიკიძის 1986-

1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ბ----- კ----ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ი----- კ----ე, შვილი - კ----- კ----ე (გაკეთებულია გაურკვეველი ჩანაწერი), შვილი ზ---- კ----ე და შვილი - მ--- კ----ე. 1996-2011 წლების საკომლო წიგნში კი კომლის უფროსად ჩაწერილია ბ----- ქ----, ხოლო კომლის შემადგენლობაში - ცოლი - ნ----- ქ----, შვილი - ზ---- ქ---- და შვილი - მ--- ქ----.

მტკიცებულება:

- სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის რუსთავის არქივის 2016 წლის 24 ივნისის საარქივო ცნობა (ს. ფ. 28).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.3. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითება, რომ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება შეიძლება გაიყოს თანამესაკუთრეთა შორის ნატურით, ღირებულების შემცირების გარეშე.

აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელემ წარმოადგინა აუდიტორ დავით რობაქიძის №009/3-3 დ.რ. დასკვნა და მის მიერვე გაცემული სპეციალისტის ცნობა №011/0-1 დ.რ.

როგორც წარმოდგენილი მასალებით ირკვევა, აუდიტორს არ მიეცა საშუალება

„დაწვრილებით მოეხდინა შენობის შიგა ფართების ურთიერთგანთავსების საკითხის შესწავლა, რის გამოც დაკმაყოფილდა შენობა-ნაგებობების ფართების მცირე ნაწილზე თვალის შევლებით“, რის შემდეგაც ფართების ურთიერთგანთავსების შესახებ ინფორმაცია მიიღო დამკვეთისგან - მოსარჩელისგან. შესაბამისად, დასკვნა შედგენილია ისე, რომ სადავო უძრავ ქონებაში არ არის ნაწარმოები აზომვითი სამუშაოები. ნახაზები, რომლებზეც ასახულია ოთახები, შედგენილია მოსარჩელის განმარტების საფუძველზე და მასზე მითითება ამ ოთახების ფართობების შესახებ არ არის. შესაბამისად, ის მხოლოდ პირობითად და სავარაუდოდ ასახავს არსებულ ვითარებას.

ასეთ ვითარებაში, როდესაც სასამართლომ უნდა იმსჯელოს თანამესაკუთრეთათვის მათი კუთვნილი წილის ზუსტი შესაბამისობით ქონების გამოყოფაზე, ამ ქონების აზომვის გარეშე შედგენილი სავარაუდო ნახაზი, მით უფრო ფართობების მითითების გარეშე, ვერ იქნება სათანადო მტკიცებულება გამიჯვნის შესაძლებლობაზე მსჯელობისათვის.

ასევე საგულისხმოა, რომ დასკვნისათვის სათანადო მტკიცებულებითი ძალის მინიჭების შემთხვევაშიც კი, ის გვთავაზობს შენობა-ნაგებობების მხოლოდ ნაწილობრივ გამიჯვნას, ვინაიდან მისი ნაწილი - N7-ით მონიშნული ღია აივანი დარჩება საერთო სარგებლობასა და საკუთრებაში. ის ასევე ითვალისწინებს დამატებითი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოების აუცილებლობას.

გარდა ამისა, უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმების კონტექსტში სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

ამავე კოდექსის 150-ე მუხლი კი იძლევა ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის დეფინიციას, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. ამავ 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.

ამდენად, შენობა-ნაგებობები, რომელთა გაყოფაზეც მსჯელობს აუდიტორი თავის დასკვნაში, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს,

სხვაგვარად რომ ვთქვათ, სადავო უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები ერთი მთლიანობაა და კანონის ძალით მისი გამიჯვნაც შესაძლებელია მხოლოდ ერთიანად.

აუდიტორს კი შემოთავაზებული აქვს მხოლოდ შენობა-ნაგებობების და იქ არსებული ოთახების გაყოფის ვარიანტები, ხოლო მიწის ნაკვეთის გამიჯვნაზე დასკვნაში მსჯელობა არ არის. რაც შეეხება მითითებას, რომ ზ. ქ----- სახლისა და ლობეს შორის ვიწრო გასასვლელით დაუკავშირდება ნაკვეთის ნაწილს, გაუგებარია, აქ აუდიტორი მისთვის მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილზე საკუთრების უფლების გადაცემას გულისხმობს თუ სარგებლობის უფლების მინიჭებას. ამასთან, როგორც აღინიშნა, დარჩენილ მიწის ნაკვეთზე დასკვნაში ნამსჯელი არ არის.

ასევე ყოველგვარ დამაჯერებლობას არის მოკლებული დასკვნაში მითითებული: „რაც შეეხება საკითხს ქონების ასეთნაირი გამიჯვნის შემთხვევაში მოხდება თუ არა მთლიანი უძრავი ნივთის (ქონების) ღირებულების შემცირება, ამ საკითხს უნდა გაეცეს ცალსახად უარყოფითი პასუხი, ვინაიდან ორი დამოუკიდებლად არსებული ქონების საერთო ღირებულება ყოველთვის აჭარბებს ერთი მთლიანი, საერთო პარამეტრების მქონე ქონების ღირებულებას.“

გაუგებარია, თუ რის საფუძველზე აკეთებს აუდიტორი ასეთ დასკვნას, არ არის მითითება არც ინფორმაციის წყაროზე და არც ნაწარმოებ კვლევაზე, რის საფუძველზეც ამ დასკვნამდე მივიდა მისი ავტორი. გარდა ამისა, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ მისივე შემოთავაზებული გამიჯვნის სქემის შედეგად მივიღებთ არა „ორ დამოუკიდებლად არსებულ ქონებას“, არამედ საერთო სარგებლობის ეზოში განთავსებულ, სხვადასხვა პირებს შორის განაწილებულ ოთახებს და ნაგებობებს, რაც ერთმნიშვნელოვნად განსხვავებული სამართლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობაა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ თანასაკუთრებაში არსებული ქონება შეიძლება გაიმიჯნოს იმგვარად, რომ მას გამოეყოს 1/2 ან 1/4 წილის შესაბამისი ფართობი, რაზეც ის მიუთითებს სასარჩელო მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძველად. მოსარჩელემ ასევე ვერ დაადასტურა, რომ გამიჯვნის შედეგად ქონების ღირებულება არ შემცირდება.

მტკიცებულებები:

- აუდიტორ დავით რობაქიძის #009/3-3 დ.რ. დასკვნა (ს. ფ. 19-21);
- სპეციალისტის ცნობა #011/0-1 დ.რ. (ს. ფ. 29).

2.4. მხარეებს შორის სადავოს წარმოადგენს ის გარემოებაც, მიჩნეულ უნდა იქნეს თუ არა მესამე პირი - კ----- ქ----- სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებას იღებს მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებში და მსჯელობს იმ გარემოებებზე, რომელთა დადგენა აუცილებელია გადაწყვეტილების მისაღებად. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა ის გარემოებები, რაზეც თავად მიუთითებდა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად, სასამართლომ დამატებით მესამე პირის საკუთრების უფლებაზე აღარ იმსჯელა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. ზ----- ქ-----ის მოთხოვნა ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ დაუსაბუთებელია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად კი, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა თანასაკუთრების უფლება წარმოშობილია კანონით - სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა #1440 საგადასახადო სიის, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების და იდენტიფიკაციის დადგენის შესახებ წერილის და საარქივო ცნობის საფუძველზე, როგორც კომლის წევრებისა.

ამასთან, თანასაკუთრებაში არსებული ქონება თანამესაკუთრეთა შორის ფაქტობრივად არ არის გაყოფილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამდენად, კანონმდებელი თითოეულ თანამესაკუთრეს ანიჭებს უფლებას სურვილისამებრ ნებისმიერ დროს

მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება და მისი წილის გამოყოფა. ეს უფლება დროში შეზღუდული არ არის (საქართველოს სკ-ის 968-ე მუხლი) და არც რაიმე სხვა დამატებით წინაპირობების არსებობას საჭიროებს.

არსებითი და გადამწყვეტია თანამესაკუთრის ნება, რომ მას აღარ სურს სხვა პირთან (პირებთან) ერთად საზიაროდ ქონება და უნდა ინდივიდუალურად ფლობდეს და განკარგავდეს მის კუთვნილ წილს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის განსაზღვრავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა, მოსარჩელე ითხოვს მისი და მოპასუხეების საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფით. აღნიშნულის დასადასტურებლად მას წარმოდგენილი აქვს აუდიტორის დასკვნა, რომლებიც შეფასებულია გადაწყვეტილების

3.2.1. პუნქტში.

ამასთან, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია განემარტა, რომ საზიარო უფლების გაუქმების არსი და მიზანი არის თითოეული თანამესაკუთრისათვის მათი კუთვნილი წილის შესაბამისი კონკრეტული ფართის განსაზღვრა, ყოველი მესაკუთრისათვის მისი საკუთრების იმგვარი გამოყოფა, რომ მას სხვა თანამესაკუთრებთან საერთო არაფერი ჰქონდეთ და თითოეულს შეეძლოს თავისი ქონებით სარგებლობა სხვა თანამესაკუთრისაგან დამოუკიდებლად, მასთან შეთანხმებისა და მასთან კონტაქტში შესვლის გარეშე. ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ გაყოფის შედეგად თითოეულმა მოწილემ უნდა მიიღოს ინდივიდუალური საკუთრება და სრულად გაემიჯნოს სხვა თანამესაკუთრებს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე (#ას-41-41-2016, 2016 წლის 4 ივლისი) განმარტა, რომ „საზიარო უფლება ნივთზე ორი ან მეტი პირის თანასაკუთრების უფლებას ნიშნავს. კანონმდებელი ვალდებულებით სამართლებრივი ნორმებით ცალკე აწესრიგებს საზიარო ურთიერთობებს, მათ შორის საზიარო საგნის მართვის, განკარგვისა და ამ უფლების გაუქმების წესს. საზიარო უფლების გაუქმებით, აღნიშნული უფლება ისპობა და ქონების თანამესაკუთრებს ერთმანეთთან აღარ აკავშირებთ კანონისმიერი ვალდებულებები. საზიარო უფლების (ურთიერთობის) სპეციფიკიდან და სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია, საზიარო უფლება ქონების (ნივთის) ნაწილზე გაუქმდეს. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე

გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება (იხ. სუსგ #ას-39-39-2016, 01.03.2016 წ.)."

იმავე გადაწყვეტილებაში სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსკ-ის 963-ე მუხლი 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 იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი, ამასთან, ორივე შემთხვევაში, ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე. ამდენად, სსკ-ის 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. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ეს ფუნქცია და მნიშვნელობა (იხ. სუსგ-ები: Nას-932-875-2012, 17.09.2012 წ.; Nას-1089-1020-2012, 08.10.2012წ.; Nას-1665-1562-2012, 04.02.2013წ.; Nას-1653-1550-2012, 15.04.2013წ.; Nას-67-65-2014, 31.07.2014წ.; Nას-39-39-2016, 01.03.2016წ.).

საგულისხმოა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ ვინაიდან მოპასუხეები ერთ პოზიციას წარმოადგენენ, მათ ერთად, და არა ინდივიდუალურად, უნდა გამოეყოს კუთვნილი წილი, რასაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს.

სადავო უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება გულისხმობს თითოეული მათგანის წილის გამოყოფას სხვა თანამესაკუთრეთა წილებისაგან დამოუკიდებლად. ის გარემოება კი, თუ რომელი საპროცესო სტატუსი აქვთ თანამესაკუთრეებს - რომელი მათგანია მოსარჩელე და რომელი მოპასუხე, გამიჯვნის საკითხის გადაწყვეტაზე გავლენას ვერ მოახდენს. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმება ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, რაც მოსარჩელის მიერ შემოთავაზებული სქემით გაყოფის შემთხვევაში, ვერ მიიღწევა.

ამასთან, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორის დასკვნით არ დატურდება მის მიერ მითითებული გარემოება - საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობა ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების

შემცირების გარეშე, მისთვის 1/4 წილის გამოყოფის გზით. სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ საკითხის ასე დაყენება თავისთავად არასწორია - საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს ყველა თანამესაკუთრისათვის კუთვნილი წილის ინდივიდუალურად გამოყოფით, თუმცა წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ესეც არ დასტურდება.

მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი ვერ გახდება მოსარჩელის მითითება, რომ მას არ ეძლევა თანასაკუთრებით სარგებლობის უფლება. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას. ამდენად, აღნიშნული გარემოება შეიძლება გახდეს სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის, მაგრამ არა საზიარო უფლების გაუქმების საფუძველი, რა დროსაც, როგორც აღინიშნა, გადამწყვეტია მხოლოდ ის ფაქტორი, შესაძლებელია თუ არა საზიარო ნივთის გაყოფა სრულად, წილების შესაბამისად, ღირებულების შემცირების გარეშე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან შეუძლებელია თანასაკუთრებაში არსებულ ნივთზე საზიარო უფლების გაუქმება თანაბარწილად, ღირებულების შემცირების გარეშე, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, ექსპერტ-აუდიტორმა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების დათვალიერება-შემოწმება მოახდინა მხოლოდ ნაწილობრივ, ვინაიდან, მოპასუხემ გამოხატა აგრესია და არ მისცა საშუალება დაწვრილებით მოეხდინა შენობის შიდა ფართების ურთიერთგანთავსების საკითხის შესწავლა, რის გამოც მოხდა შენობის მცირე ნაწილზე თვალის შევლება და ამის შემდეგ ინფორმაცია ექსპერტმა მიიღო დამკვეთისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვინაიდან მოსარჩელე მხარე შეეცადა მაგრამ ვერ შეძლო სრულყოფილი სახით ექსპერტიზის დასკვნის შედგენა, სასამართლოს უნდა დაევალებინა მოპასუხეთათვის სათანადო წესის დაცვით და ფორმით შედეგენილი ექსპერტიზის დასკვნის წარმოდგენა, საქმის არსებითი განხილვის ეტაპზე, ვინაიდან, სარჩელის წარდგენის მომენტისათვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ მოპასუხეებმა არ მისცეს საშუალება ექსპერტს სადავო ქონების შესწავლა-დათვალიერება და შესაბამისი აზომვითი სამუშაოების ჩატარება მოეხდინა, რომელიც საშუალებას მისცემდა სასამართლოს ემსჯელა

სასარჩელო მოთხოვნაზე ობიექტურად.

3.2. აპელანტის მითითებით, დაუსაბუთებელია გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლოს მითითება სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, ვინაიდან მხარეებს არ ეძლევათ თანასაკუთრებით სარგებლობის უფლება, უნდა მიმართონ ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, იმ დროს როდესაც სადავო ქონებით სარგებლობაში მოსარჩელეს ხელს უშლის ყველა ის მოპასუხე, რომელთაც ანალოგიური თანასაკუთრების უფლება გააჩნიათ ქონებაზე და ამ ხელშეშლის და უთანხმოების მიზეზი არის სწორედ ის გარემოება, რომ არ არის დადგენილი საერთო ქონებიდან ზ----- ქ-----ის ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო რაც შეეხება დანარჩენ მოპასუხეებს და მესამე პირს მათ ერთმანეთის მიმართ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ და მათ არ სურთ მათი კუთვნილი წილების გამოყოფა ცალ-ცალკე.

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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება მდებარე - მარნეულის რაიონი, სოფელი საიმერლო, საკადასტრო კოდი - 8-----, თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბ----- ქ-----ის, ზ----- ქ-----ის და თანამესაკუთრეთა საკუთრებად (იხ. ტ.1, ს.ფ. 17-18);

ამონაწერის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიის N1440; სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების და იდენტიფიკაციის დადგენის შესახებ წერილი; საარქივო ცნობა.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის რუსთავის არქივის 2016 წლის 24 ივნისის საარქივო ცნობის თანახმად, მარნეულის რაიონის სოფელ წერეთლის სასოფლო საბჭოს სოფელ ორჯონიკიძის 1986-1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ბ----- კ----ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - ი----- კ----ე, შვილი - კ----- კ----ე (გაკეთებულია გაურკვეველი ჩანაწერი), შვილი ზ----- კ----ე და შვილი - მ--- კ----ე. 1996-2011 წლების საკომლო წიგნში კი კომლის უფროსად ჩაწერილია ბ----- ქ-----, ხოლო კომლის შემადგენლობაში - ცოლი - ნ----- ქ-----, შვილი - ზ----- ქ----- და შვილი - მ--- ქ----- (იხ. ტ.1, ს.ფ. 28)

დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება თანამესაკუთრეთა შორის ფაქტობრივად გაყოფილი არ არის.

4.2. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება ამ ქონების მასსა და მოპასუხეებს - ბ----- ქ-----ს, ი----- ქ-----სა და მ--- ქ-----ს შორის ნატურით გაყოფით და მისთვის საერთო ქონებიდან 1/4 წილის გამოყოფას სპეციალისტის დასკვნის შესაბამისად.

მოპასუხეებმა შესაგებელში მიუთითეს, რომ უძრავი ქონება წარმოადგენს მთელი ოჯახის საკუთრებას, თუმცა ერთ-ერთი თანამესაკუთრის კ--- ქ-----ის მიმართ სარჩელი არ არის აღძრული.

მოპასუხეებმა სადავოდ გახადეს ასევე მოსარჩელის წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა და მიუთითეს, რომ დასკვნაში ნამსჯელია მხოლოდ მოსარჩელისათვის მისაკუთვნებელი უძრავი ქონების შესახებ, ხოლო დანარჩენი თანამესაკუთრების მიმართ ერთიანად, რითაც დარღვეულია მათი უფლებები (იხ. ტ.1, ს.ფ. 42);

4.3. ინდ. მეწარმე დამოუკიდებელი ექსპერტი, აუდიტორი დავით რობაქიძის N009/3-3 დ.რ. დასკვნის, ასევე სპეციალისტის N011/0-1 დ.რ. ცნობის თანახმად, - ექსპერტს არ მიეცა შესაძლებლობა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების შესწავლა მოეხდინა დაწვრილებით, შესაბამისად მოხდა ნაწილობრივი დათვალიერება-შემოწმება, რის გამოც დაკმაყოფილდა შენობა-ნაგებობების ფართების მცირე ნაწილზე თვალის შევლებით, რის შემდეგაც ფართების ურთიერთგანთავსების შესახებ ინფორმაცია მიიღო დამკვეთისაგან, ანუ

მოსარჩელისგან (იხ. ტ.1, ს.ფ. 19-21; 23)

მტკიცებულებათა შეფასების დროს მხარეებს უფლება აქვთ, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მტკიცებულებების სარწმუნოება. მათი უტყუარობის თუ სიყალბის შესახებ მოსაზრებები შეიძლება გამოთქვან არამარტო მხარეებმა, არამედ მესამე პირებმა, აგრეთვე, სპეციალისტებმა და ექსპერტებმა, თუ ისინი მონაწილეობენ პროცესში. საბოლოოდ კი წარმოდგენილ მტკიცებულებებს აფასებს სასამართლო. ექსპერტიზის დასკვნის შეფასებისას, (იმდენად რამდენადაც იგი სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის კომპეტენციას ეფუძნება) ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: გამოსაკვლევად მიწოდებულ მასალას, მის კვლევით ნაწილს, რადგან სწორედ კვლევითი ნაწილია ასახული საბოლოო დასკვნაში (იხ. სუსგ საქმე №ას-406-383-2014; 17.04.2015წ.)

წარმოდგენილი დასკვნის შინაარსიდან ირკვევა, რომ მისი შედგენისას სადავო უძრავ ქონებაში ექსპერტს არ უწარმოებია აზომვითი სამუშაოები და ნახაზები, რომლებზედაც ასახულია ოთახები, შედგენილია მოსარჩელის განმარტების საფუძველზე და ფართებზე მითითებული არაფერია. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაასკვნა, რომ იგი პირობითად და სავარაუდოდ ასახავს არსებულ რეალურ ვითარებას.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლში ჩამოთვლილი მტკიცებულებებიდან არცერთს არა აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა, თუმცა, რიგ შემთხვევებში მტკიცებულების არჩევის აუცილებლობას თავად მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმა ითვალისწინებს. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, კი, 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. განსახილველი შემთხვევაში, წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის და სპეციალისტის ცნობის შინაარსის გათვალისწინებით, არ დასტურდება ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ საზიარო უფლების გაუქმება შესაძლებელია ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, მოსარჩელისათვის $\frac{1}{4}$ ნაწილის გამოყოფის გზით.

4.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლებისგაუქმების 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.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის 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 (სსკ-ის 964-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია.

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 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. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა. (ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა 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-932-875-2012, 17 სექტემბერი, 2012 წელი; სუსგ ას-1665-1562-2012, 4 თებერვალი, 2013, სუსგ 19.03.2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014).

პალატა მიუთითებს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია

საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება.

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.

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, 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).

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლისა და 173-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებით თავისუფალია, მაგრამ 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 (სუსგ 19.08.2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014, 27.10.2017წ. საქმე №ას-1080-1000-2017).

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე, რომელზედაც მოსარჩელე მოითხოვს საზიარო უფლების გაუქმებას, წარმოადგენს სულ მცირე 4 პირის თანასაკუთრებას. თუმცა, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით შესაძლებელია საკუთარი იდეალური წილის შესაბამისად ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნებით.

ამდენად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის მსჯელობას, რომ იმ გარემოებას, თუ რომელი საპროცესო სტატუსი აქვთ თანამესაკუთრებს - რომელი მათგანია მოსარჩელე და რომელი მოპასუხე, გამიჯვნის საკითხის გადაწყვეტაზე გავლენას ვერ მოახდენს. შესაბამისად, მართებულად არ იქნა გაზიარებული მოსარჩელის მოსაზრება, რომ ვინაიდან მოპასუხეები ერთ პოზიციას წარმოადგენენ, მათ ერთად, და არა ინდივიდუალურად, უნდა გამოეყოთ კუთვნილი წილი.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სადავო საგნის ნატურით გაყოფა თანაბარწილად, ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმ მოტივაციით, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება გულისხმობს თითოეული მათგანის წილის გამოყოფას სხვა თანამესაკუთრეთა წილებისაგან დამოუკიდებლად, მართებულად არ დააკმაყოფილა სარჩელი.

4.5. საბოლოოდ, სამოქალაქო საქმეთა პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ შესაბამისი მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული პრეტენზიის წარმოდგენა. ის დასაბუთება, რაც აპელანტმა შეთავაზა სასამართლოს არ იძლევა მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2019 წლის 7 მარტის 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

დაადგინა:

1. ზ--- ქ---ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ამ საქმეზე მარნეულის მაგისტრატი სასამართლოს 2019 წლის 7 მარტის 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.

თავმჯდომარე

ლევან გვარამია

მოსამართლეები:

გელა ქირია

დავით

ახალბედაშვილი