



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-619-19

18 ნოემბერი, 2019

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ბექა გიორგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - რა-----
წარმომადგენელი - ნო-----

მოწინააღმდეგე **მხარე** - ინ-----, ირ-----
(მოპასუხეები) - და-----

წარმომადგენელი
დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება

გასაჩივრებული - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019
გადაწყვეტილება წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

- რამინ ჭელიძის (წარმომადგენელი ნანა ზარნაძე) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;
- რამინ ჭელიძის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით ჩაითვალა სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. მოსარჩელე რამინ ჭელიძემ 2006 წელს საცხოვრებელი სახლის ერთი ნაწილი ლეონიძის ქუჩის მხრიდან შეიძინა ციალა გიორგიძისაგან, ხოლო მეორე ნაწილი 2008 წელს ბალანჩივაძის ქუჩის მხრიდან - გივი დვალისგან. ამჟამად, ქუჩის მისამართია - ქ.ქუ-----/ბა----- N1----/11. 967 კვ.მ ფართის საერთო სარგებლობის ეზო შეძენის დღიდან მას გამიჯნული და რკინა - ბეტონის საზღვრით გავლებული დახვდა;

2.2. დადგენილია, რომ ქ.ქუთაისში, ლეონიძე/ბა----- N1----/11-ში მდებარე 967 კვ.მ საერთო სარგებლობის ეზო მოსარჩელე რამინ ჭელიძის და მოპასუხეების ინგა და ირ-----ების საერთო საკუთრებად ირიცხება. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, რა-----ს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შენობა-ნაგებობა ფართით 218.62 კვ.მ, ხოლო ინგა და ირმა იობიძეებს შენობა-ნაგებობები ფართით 95.61 კვ.მ და 12.45 კვ.მ.; მიწის ნაკვეთი კი რეგისტრირებულია თანაბარი უფლებით და რაიმე სახის წილობრივი ან პროცენტული მაჩვენებელი მითითებული არ არის. ამასთან, მიწის ნაკვეთის თანაბრად გაყოფის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ უნდა მოხდეს არსებული ღირებულების მონგრევა და გადატანა, რაზეც მას ხარჯის გაწევა მოუწევს და არც თანახმაა აღნიშნულის თაობაზე;

2.3. ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N001576119 დასკვნით, ქ.ქუთაისში, ლეონიძე/ბა----- N1----/11-ში მდებარე ს/კ N0-.06.0-.1-- უძრავი ქონების გაყოფა, ფაქტიურად არსებული ღირებულების მიხედვით ორ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ, ერთგვაროვან, იზოლირებულ ნაწილად შესაძლებელია დანართი N1-ში (445კვ.მ და 522 კვ.მ) მითითებული კონფიგურაციით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ თანამესაკუთრებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული შეთანხმება, N02 შენობის სამხრეთ მხარეს არსებული ღირებულების შენარჩუნების შესახებ.

დანართ N1-ში მითითებული გაყოფის ვარიანტის მიხედვით:

– რა-----ს შესაძლებელია გამოეყოს ს/კ N0-.06.0-.1-- მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილი 522 კვ.მ. ფართით, რომელზედაც განთავსებულია N01 შენობა.

– ირმა და ინ-----ებს შესაძლებელია გამოეყოს ს/კ N0-.06.0-.1-- მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილი 445კვ.მ. ფართით, რომელზედაც განთავსებულია N02 და N3 შენობები.

აღნიშნული გაყოფის ვარიანტის მიხედვით არ იცვლება გამოყოფილი ნაწილების დღეისათვის არსებული დანიშნულება და ფუნქციონალური

ღირებულება;

2.4. ექსპერტ გურგენ როსნაძის ჩვენებით დადგენილი იქნა, რომ დღეის მდგომარეობით სადავო მიწის ნაკვეთი გამყოფი ღობით გაყოფილია ორ ნაწილად. ღობის ჩრდილოეთით არსებული ნაწილი ეკუთვნის მოპასუხე მხარეს, ხოლო ღობის სამხრეთ არსებული ნაწილი ეკუთვნის - მოსარჩელე რა---ს. მოპასუხე მხარის სახლს ღობესთან ახლოს აქვს ღიობები. **მიწის ნაკვეთის გაყოფა შესაძლებელი იქნება, თუკი მხარეებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული მორიგება არსებული ღიობების შენარჩუნებით ან ეს ღიობები ამოშენდება.** გაყოფა შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ მხარეებს შორის მოხდება შეთანხმება, წინააღმდეგ შემთხვევაში საზიარო უფლების გაუქმება ვერ მოხდება. მანვე განმარტა, რომ ნაკვეთის მესაკუთრეს სურვილისამებრ, კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შეუძლია ააგოს თავის ნაკვეთში რაიმე სახის ნაგებობა;

2.5. მოცემულ შემთხვევაში, საზიარო საგანს წარმოადგენს 967 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მისი ორ ნაწილად (445 კვ.მ და 522 კვ.მ) გაყოფა ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ტექნიკურად შესაძლებელია, იმ შემთხვევაში, თუ თანამესაკუთრეებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული მორიგება, მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული შენობის ღიობების შენარჩუნების შესახებ. გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მოპასუხე მხარე კატეგორიულად მოითხოვდა მიწის ნაკვეთის თანაბარწილად გაყოფას, მხარეთა შორის მორიგება ვერ შედგა, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის №001576119 დასკვნაზე დაყრდნობით, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოდავე მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის ორ ერთგვაროვან ნაწილად ღირებულების შემცირების გარეშე ნატურით გაყოფა შეუძლებელი იყო.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. 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;

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ დაყოფის შედეგად, თანამესაკუთრებისთვის მიკუთვნებულმა ნივთის ნაწილებმა უნდა შეინარჩუნონ თავისი დანიშნულება, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელნი. ამასთან, საზიარო უფლება შეიძლება გაუქმდეს მხოლოდ მთლიან საზიარო ნივთზე და არა მხოლოდ მის რომელიმე ნაწილზე;

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

2.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება;

2.10. აღნიშნული ნორმები მიუთითებენ ორ აუცილებელ ფაქტორზე, რომლის არსებობა იწვევს ამ ნორმით გათვალისწინებულ იურიდიულ შედეგს. საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში: 1. თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. მათი დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. ორივე ელემენტის არსებობა გადამწყვეტია იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგი. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა;

2.11. განსახილველ შემთხვევაში, საჭიროა მხარეებს შორის არსებული ღობის მონგრევა- გადატანის სამუშაოების წარმოება, ასევე ფანჯრის ღიობების ამოშენება. ექსპერტის დასკვნაც მხოლოდ იმ შემთხვევაში უშვებს ნატურით საზიარო საგნის გაუქმების შესაძლებლობას, თუკი მხარეთა მიერ განხორციელდება დამატებითი სამუშაოები, როგორიცაა ფანჯრის ღიობის ამოშენება, შესაბამისად, გაყოფის შემთხვევაში, მხარეებს დასჭირდება დამატებითი ხარჯის გაწევა, რათა საზიარო საგნის გაყოფის შედეგად მიღებულმა ნივთებმა გააგრძელონ მათი დანიშნულების შესაბამისი არსებობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომ – სსკ) 963-ე მუხლი კი არ ითვალისწინებს ნატურით გაყოფის ისეთ კანონისმიერ შესაძლებლობას, როდესაც მხარეებს დამატებით გასაღები ექნებათ კიდევ სხვა ხარჯი;

2.12. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, ვინაიდან ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ თანამესაკუთრებისათვის იდეალური წილის შესაბამისი ფართების გამოყოფა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ თანამესაკუთრებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული მორიგება, მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებული შენობის ღიობების შენარჩუნების შესახებ. ამგვარი მორიგება კი საქმის განხილვის დროს მხარეთა შორის ვერ იქნა მიღწეული (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 19.0-2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014);

2.13. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, დადგენილია, რომ აპელანტმა რა-----მ საცხოვრებელი სახლის ერთი ნაწილი ლეონიძის ქუჩის მხრიდან შეიძინა 2006 წელს ციალა გიორგაძისაგან, ხოლო მეორე ნაწილი ბალანჩივაძის ქუჩის მხრიდან 2008 წელს გივი დვალისაგან და მისი კუთვნილი შენობა–ნაგებობა ფართით 2018,62 კვ.მ–ია, ხოლო მოპასუხეებს ინგა და ირ-----ების შენობა–ნაგებობების ფართი 96,61 კვ.მ. და 12,45 კვ.მ–ია. მათი მისამართია ქ. ქუთაისი ლეონიძე/ბალანჩივაძის ქ. №1----/11. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია მოწინააღმდეგე მხარეების საცხოვრებელი სახლები შეადგენს 967 კვმ–ს და რეგისტრირებულია ორივე მოწინააღმდეგე მხარის მიმართ თანაბარი უფლებით და რაიმე სახის წილობრივი ან პროცენტული მაჩვენებელი მითითებული არ არის. მიწის ნაკვეთის ნატურით გაყოფის შემთხვევაში გათვალისწინებული უნდა იქნას, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა–ნაგებობების ფართი და არსებული გაყოფა;

3.2. მოწინააღმდეგე მხარეებს შორის მიწის ნაკვეთის ნატურით გაყოფა შესაძლებელია, მეტიც მათ შორის აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გაყოფილია ბეტონის ღობით 1968 წლიდან. აღნიშნულ საზღვარს მხარეები სადაოდ არც ამჟამად ხდიან, ორივე გამიჯნული მიწის ნაკვეთები ფაქტიურად გაყოფილია ორ ერთგვაროვან და ღირებულებების ნაწილებად. ე.ი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე საზიარო უფლების გაუქმებით არ ილახება ინგა და ირ-----ების საკუთრების უფლება, რაც შეეხება საზიარო უფლების გაუქმებას იგი კანონით გარანტირებული უფლებაა და მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რანგშია აყვანილი და 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, არ უნდა შეიღახოს სხვა თანაზიარო მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ სამოქალაქო კოდექსის 967-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი შეიძლება გაიყოს ორ ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში საზიარო უფლების მქონე მიწის ნაკვეთი 1968 წლიდან ფაქტიურად გაყოფილია ბეტონის ღობით ორ ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე და აღნიშნული გაყოფა სადაოდ არასდროს არ გაუხდიათ მხარეებს;

3.3. სასამართლომ ზედაპირულად შეისწავლა და არ გააანალიზა ის ფაქტი, რომ მოწინააღმდეგე მხარეები წლების განმავლობაში, 1968 წლიდან თანასაკუთრების უფლებით ფლობდნენ 967,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და იგი გამიჯნული ჰქონდათ კაპიტალური ღობით და რა----- ფლობდა 522 კვ.მ-ს, ხოლო ირმა და ინ-----ები 455 კვ.მ.-ს, რაც დღემდე სადაო არ გაუხდიათ;

3.4. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში სათანადოდ არ შეაფასა ლ. სამხარაულის ეროვნული ბიურის დასავლეთ საქართველოს ექსპერტიზის დეპარტამენტის №001576119 დასკვნა, სადაც აღნიშნულია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გაყოფა ფაქტიურად არსებული ღობის მიხედვით ორ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ ერთგვაროვან, იზოლირებულ ნაწილად შესაძლებელია დანართი №1-ში (455 კვ.მ. და 522 კვ.მ.) მითითებული კონფიგურაციით, თუ თანამესაკუთრებს შორის შედგებოდა ნოტარიულურად დამოწმებული შეთანხმება, №02 შენობის სამხრეთ მხარეს არსებული ღობეების შენარჩუნების შესახებ;

3.5. ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული ღობეები ეკუთვნის №02 შენობას, რაც ირმა და ინ-----ების საკუთრებაა. რომან ჭელიძემ გამოხატა ნება და ნოტარიულურად დამოწმებული თანხმობა აღნიშნული ღობეების შენარჩუნების შესახებ წარუდგინა სასამართლოს, რაც სრულად ითვალისწინებდა შესაძლებლობას აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნატურით გაყოფისას, რითაც იცვლებოდა მათი არსებული დანიშნულება და ფუნქციონალური ღირებულება. სასამართლომ კი თავის გადაწყვეტილებაში საერთოდ უგულებელყო, არ შეაფასა და არ იმსჯელა რამინ ჭელიძის მიერ ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობაზე, რომ ირმა და ინ-----ებს შენარჩუნებოდათ მათ სახელზე არსებული ღობეები და თავის გადაწყვეტილებაში სრულიად საწინააღმდეგო აზრი დააფიქსირა.

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. პალატა სრულიად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.5 პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. აპელანტის მოთხოვნებთან დაკავშირებით კი განმარტავს შემდეგს:

4.2. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე სარჩელით ითხოვს წილის რეალურად 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;

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

4.4. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. დასახელებული ნორმის დისპოზიციით განსაზღვრულია საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებამოსილება, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით, ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია – საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია;

4.5. პალატა განმარტავს, 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;

4.6. საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას. სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც გამოირკვა მოდავე მხარეები არიან უძრავი ქონების/მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრები, რომელიც წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან;

4.7. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობო უფლებას. აღნიშნული უფლებას მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს ნივთის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, რომლის შედეგად საზიარო საგნები უნდა დაიყოს **ერთგვაროვან ნაწილებად** ღირებულების შემცირების გარეშე. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი არ ითვალისწინებს ნატურით გაყოფის ისეთ კანონისმიერ შესაძლებლობას, როდესაც მხარეებს დამატებით გასაღები ექნებათ კიდევ სხვა ხარჯი. აღნიშნული მუხლის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ საზიარო უფლების საგანი, თავიდანვე, ყოველგვარი დამატებითი სამუშაოების ჩატარების გარეშე, იყოს გაყოფადი (წილების შესაბამისად) ერთგვაროვან

ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე;

4.8. ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით. განსახილველ შემთხვევაში საქალაქო სასამართლომ ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შეუძლებლობის ფაქტი დაადგინა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 11 მარტის №001576119 დასკვნის საფუძველზე, რომლის თანახმადაც ქ.ქუთაისში, ლეონიძე/ბა----- N1----/11-ში მდებარე ს/კ N0-.06.0-.1-- უძრავი ქონების გაყოფა, ფაქტიურად არსებული ღირებულების მიხედვით ორ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ, ერთგვაროვან, იზოლირებულ ნაწილად შესაძლებელია დანართი N1-ში (445 კვ.მ და 522 კვ.მ) მითითებული კონფიგურაციით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ თანამესაკუთრებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული შეთანხმება, N02 შენობის სამხრეთ მხარეს არსებული ღირებულების შენარჩუნების შესახებ. ექსპერტ გურგენ როსნაძემ კი სასამართლო სხდომაზე დამატებით განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის გაყოფა შესაძლებელი იქნება, თუკი მხარეებს შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული მორიგება არსებული ღირებულების შენარჩუნებით **ან ეს ღირებულები ამოშენდება;**

4.9. სააპელაციო 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, ამასთან, პატივსაღები 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 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;

4.10. როგორც ზემოთ აღინიშნა, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობაა. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე

მუხლით გათვალისწინებულ ერთგვაროვნებაში იგულისხმება ამ ნაკვეთთა ერთგვაროვანი ფუნქცია, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელი. 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 გაუქმებით, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით;

4.11. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს **ეკუთვნის თანაბარი წილი**. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, არ არის განსაზღვრული მხარეთა წილი მიწის ნაკვეთზე. აქედან გამომდინარე, თითოეულ მესაკუთრეს, ერთი მხრივ რა-----ს და მეორე მხრივ, ირმა და ინ-----ებს, სადავო უძრავი ქონებიდან (მიწის ნაკვეთი) ეკუთვნით თანაბარი წილი. განსახილველ შემთხვევაში, №0-.06.0-1-- საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებული საზიარო საგანი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს, რომელიც წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული გაყოფის ვარიანტის შესაბამისად, არ იყოფა თანაბარ წილებად, ვინაიდან რა-----ს შესაძლებელია გამოეყოს 522 კვ.მ., ხოლო ირმა და ინ-----ებს 445 კვ.მ. აღნიშნული გაყოფა კი ცხადია ეწინააღმდეგება წილთა თანაბრობის პრინციპს;

4.12. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლისა და 173-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, საპელაციო 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;

4.13. სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპებით, ასევე მატერიალური ნორმით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობებით. საპროცესო კანონმდებლობა (სსკ-ის მე-4, 102-ე მუხლი) ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს.

აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომ საზიარო ქონების რეალურად თანაბარ ნაწილებად გაყოფა გამოყოფილი ნაწილის ღირებულებისა და ფუნქციური დანიშნულების შემცირების-შეცვლის გარეშე შესაძლებელია, იმ მხარის მტკიცების ტვირთია, ვინც ამ ფაქტზე მიუთითებს (განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის);

4.14. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით (ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 11 მარტის №001576119 ექსპერტის დასკვნა) არ დასტურდება, რომ მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ №0-.06.0-.1--საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეალურად გამოყოფა **თანაბარი წილების შესაბამისად** შესაძლებელია. ამასთან, წარმოდგენილი დაყოფაც შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ **თანამესაკუთრებს** (ერთი მხრივ, რა----- და მეორე მხრივ, ინგა და ირ-----ები) შორის შედგება ნოტარიულად დამოწმებული შეთანხმება, N02 შენობის სამხრეთ მხარეს არსებული ღიობების შენარჩუნების შესახებ. დადგენილია, რომ მოპასუხეები არ არიან თანახმა გააფორმონ აღნიშნული შეთანხმება, ხოლო მხოლოდ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა ცხადია ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი;

4.15. აღსანიშნავია ისიც, რომ ექსპერტის ჩვენების თანახმად, მიწის ნაკვეთის გაყოფა შესაძლებელი იქნება, თუკი ეს ღიობები ამოშენდება, რაც ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მოთხოვნებს, ვინაიდან აღნიშნული მუხლის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ საზიარო უფლების საგანი, თავიდანვე, ყოველგვარი დამატებითი სამუშაოების ჩატარების გარეშე, იყოს გაყოფადი (წილების შესაბამისად) ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე;

4.16. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ 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);

4.17. პალატა განმარტავს, რომ ექსპერტიზის დასკვნით, სადავო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფისთვის აუცილებელი იქნება თანამესაკუთრებს შორის ნოტარიულად დამოწმებული შეთანხმება N02 შენობის სამხრეთ მხარეს

არსებული ღიობების შენარჩუნების შესახებ. რაც მიუთითებს მხარეთა (თანამესაკუთრეთა ორმხრივ თანხმობაზე/შეთანხმებაზე). აღნიშნული კი ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობაზე. სააპელაციო პალატა აქვე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მყარად ჩამოყალიბებულ პრაქტიკაზე (იხ. სუსგ საქმე №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015წ.; №ას-96-2019, 8 მაისი, 2019 წ.; საქმე №ას-1389-1309-2017, 30 აპრილი, 2018წ.; №ას-39-39-2016, 1 მარტი, 2016 წ.; საქმე №ას-67-65-2014, 31 ივლისი, 2014 წ.; საქმე №ას-774-741-2014, 20 ივლისი, 2015 წ.; საქმე №ას-59-58-2014, 29 ივნისი, 2015 წ.)

4.18. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა აღნიშნავს, რომ საქალაქო სასამართლოს დასკვნები სწორია. აპელანტმა ვერ დაძლია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება დამაჯერებელი და სარწმუნო მტკიცებულებებით;

4.19. ზემოაღნიშნული მსჯელობებიდან გამომდინარე პალატა თვლის, რომ რამინ ჭელიძის სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია, უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კი კანონიერია და დასაბუთებული. არ არსებობს მისი გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 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

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც;

6.2. ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის

53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა

1. რამინ ჭელიძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ლაურა მიქავა