



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

5 ნოემბერი 2019წელი

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი

ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი ირინე კვირიკეიშვილი

მოსარჩელე-მ--- ა-----ე;

წარმომადგენელი - ნ--- ლ-----ძე;

მოპასუხე – ნ----- ტ-----ი;

წარმომადგენელი - დ----- ბ-----ი, კ--- შ-----ძე;

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გაუქმდეს მ--- ა-----ისა და ნ----- ტ-----ის საზიარო უფლება ნატურით გამოყოფის გზით უძრავ ქონებაზე, ქ. ზესტაფონი, შ-----ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (----- და მ--- ა-----ეს გამოეყოს 1/2 წილის შესაბამისი 50 კვ.მ. რეალური ფართი და საჯარო რეეტრში აღირიცხოს მის სახელზე.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მხარეები მ--- ა-----ე და ნ----- ტ-----ი წარმოადგენენ ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (----- თანამესკუთრეებს. ქონება წარმოადგენს მხოლოდ მიწის ნაკვეთს და მასზე რაიმე შენობა არ არის განთავსებული. მესაკუთრეები საზიარო ქონების მართვაზე ვერ შეთანხმდნენ, რის გამოც მოსარჩელს სურს საზიარო უფლების გაუქმება, ქონების ნატურით

გაყოფის გზით. საზიარო მიწის ნაკვეთის ნატურით გაყოფა შესაძლებელია ერთგვაროვან ნაწილებად. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია 100 კვ.მ და მისი ზომებია 10მ/10მ-ზე. წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიხედვით, მოცემული მიწის ნაკვეთი შესაძლოა გაიყოს თანაბრად, ღირებულების შემცირების გარეშე, ისე, რომ ორივე მიწის ნაკვეთს დარჩება მისასვლელი გზა, ვინაიდან ნაკვეთი გზის პირას მდებარეობს. გაყოფის შედეგად კი თითოეული ნაკვეთის ფართობი იქნება 50 კვ.მ. ნაკვეთის რომელ ნაწილში გამოეყოფა თავისი წილი, მისთვის არ აქვს მნიშვნელობა. ასევე, განმარტა, რომ ის და მოპასუხე ზეპირსიტყვიერად შეთანხმდნენ, რომ ამ ნაკვეთზე ერთობლივი სახსრებით ააშენებდნენ სავაჭრო ობიექტს, თუმცა მშენებლობის ხარჯებზე ვერ შეთანხმდნენ და საბოლოოდ მათი ერთობლივი საქმიანობა ვერ შედგა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ნ----- ტ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ თავდაპირველად იგი იყო მთლიანი ნაკვეთის მესაკუთრე და მოსარჩელეს დაუთმო 1/2 წილი იმ პირობით, რომ მომავალში არ დააზარალებდნენ ერთმანეთს. კერძოდ, მათ შორის იყო შეთანხმება, რომ ერთობლივად გამოიყენებდნენ ფართს და არ დააკნინებდნენ მისი გამოყენების ხარისხს. მხარეები ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, შეთანხმდნენ, რომ ამ ფართზე ერთად ააშენებდნენ სავაჭრო ობიექტს, რაც მნიშვნელოვნად შეამცირებდა მათ ხარჯებს, ვინაიდან შენობის პროექტი, მისი წყლით, ელ. ენერგიითა და გაზით მომარაგება ბევრად იაფი დაჯდება, ვიდრე ამ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე შენობების აგებით. ამდენად, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან მხარეთა შორის არსებობდა შეთანხმება, ამ ნაკვეთზე ერთობლივი საქმიანობის განხორციელების. ნაკვეთის გაყოფა მოპასუხეს უუარესებს სერვისსა და მის ფუნქციურ დატვირთვას, რაც მას მიაყენებს ზიანს, ხოლო თუ სარჩელი დაკმაყოფილდება, მაშინ სასამართლოს სთხოვს, მას მიეცეს ფართი გზიდან მარჯვენა მხარეს, ანუ ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1 ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე, N----- ს. კოდის მქონე, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, როგორც საზიარო საგანი, ეკუთვნით მოსარჩელე მ--- ა-----ეს და მოპასუხე ნ----- ტ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2 ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე, N----- ს. კოდის მქონე, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მდებარეობს საავტომობილო გზის პირას და მასზე არ არის განთავსებული რაიმე შენობა-ნაგებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკადასტრო აგეგმით/აზომვით ნახაზებს.

3.3.ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე, N----- ს. კოდის მქონე, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გაყოფა შესაძლებელია თანაბრად, ღირებულების შემცირების გარეშე და გაყოფის შედეგად თითოეული მიწის ნაკვეთის ფართობი იქნება 50კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკადასტრო აგეგმით/აზომვით ნახაზსს.

3.4. 2017 წლის 6 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლითაც ნატალია ტ-----მა მ--- ა-----ეს მიჰყიდა ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე, N----- ს. კოდის მქონე, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნახევარი ფართი, 50% წილი, რაიმე პირობა, ან შეთანხმება არ არის მითითებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 6 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

3.5. მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ნახევრის შეძენის შემდგომ, მხარეები ზეპირსიტყვიერად შეთანხმდნენ, რომ აეშენებინათ შენობა, სავაჭრო საქმიანობის მიზნით და განეხორციელებინათ ერთობლივი საქმიანობა, თუმცა, ისინი შენობის აშენების ხარჯებზე ვერ შეთანხმდნენ და მათი ერთობლივი საქმიანობა არ შედგა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებებს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი საფუძვლიანობის შესწავლის შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ--- ა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე, 963-ე, 964-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 **ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე, N----- ს. კოდის მქონე, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, როგორც საზიარო საგანი ეკუთვნით მოსარჩელე მ--- ა----- ეს და მოპასუხე ნ----- ტ-----ს.**

6.2 სასამართლო განმარტავს, 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 გამორიცხებულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია, 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. სასამართლო განმარტავს, 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 მ--- ა----- ისა და ნ----- ტ-----ის საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით უძრავ ქონებაზე, ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (----- და მ--- ა-----ეს გამოეყოს 1/2 წილის შესაბამისი 50 კვ.მ. რეალური ფართი და საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მის სახელზე.**

6.3. 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).**

6.4. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე, N----- ს. კოდის მქონე, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მდებარეობს საავტომობილო გზის პირას და მასზე არ არის განთავსებული რაიმე შენობა-ნაგებობა. დადგენილია, რომ ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე, N----- ს.

კოდის მქონე, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გაყოფა შესაძლებელია თანაბრად, ღირებულების შემცირების გარეშე და გაყოფის შედეგად თითოეული მიწის ნაკვეთის ფართობი იქნება 50კვ.მ.

სასამართლო განმარტავს, 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. ამ პირობებში კი, მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, რაც წარმოადგენს კიდევაც მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას.

6.5. მოპასუხე მხარე განმარტავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას ის და მ--- ა-----ე შეთანხმდნენ ერთობლივ საქმიანობაზე, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ერთობლივი სახსრებით ააშენებდნენ სავაჭრო ობიექტს და ერთად აამუშავებდნენ. ნაკვეთის გაყოფის მოთხოვნით, მ--- ა-----ემ პირობა დაარღვია, რითაც იგი დაზარალდება.

სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

სამოქალაქო კოდექსის 931-ე მუხლი ითვალისწინებს ერთობლივი საქმიანობის ფორმას, კერძოდ, 1. ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს წერილობით ან ზეპირად. 2. თუ ხელშეკრულება დადებულია წერილობით, მაშინ იგი უნდა შეიცავდეს: ა. მონაწილეთა დასახელებასა და მისამართს; ბ. მონაცემებს ერთობლივი საქმიანობის სახეობისა და მიზნის შესახებ; გ. მონაწილეთა უფლებებსა და მოვალეობებს; დ. მართვის ორგანოთა სტრუქტურასა და ფუნქციებს; ე. მონაწილეთა შორის შემოსავლებისა და ზიანის განაწილების წესსა და პირობებს; ვ. ხელშეკრულებიდან გასვლის წესს; ზ. საქმიანობის ხანგრძლივობას; თ. ხელშეკრულების მოშლისა და დარჩენილი ქონების განაწილების წესს.

სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლის თანახმად, მონაწილეებმა უნდა შეიტანონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესატანები. თუ ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული შესატანის ოდენობა, თითოეული მონაწილე მოვალეა შეიტანოს იგი თანაბრად. შესატანი შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით, ასევე მომსახურების გაწევით. თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, შესატანები წარმოადგენს წარმოადგენს მონაწილეთა საერთო

საკუთრებას. მონაწილეთა საერთო საკუთრებას შეადგენს ისიც, რაც შეძენილია საერთო საკუთრებაში არსებული უფლების საფუძველზე, ანდა მიღებულია ანაზღაურების სახით საერთო ქონების განადგურების, დაზიანების ან ამოღების გამო.

ერთობლივ საქმიანობაზე უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ ერთობლივი საქმიანობა მისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კონკრეტული მიზნის მისაღწევად პირთა გაერთიანებაზე აგებული ურთიერთობაა და ის მოითხოვს მისი მონაწილეებისაგან ისეთ მოქმედებებს, რომლებიც უზრუნველყოფენ საერთო მიზნის რეალიზაციას. [ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს, ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლი], აქედან გამომდინარე, ის, როგორც მრავალმხრივი გარიგება, წარმოადგენს რთულ სამართლებრივ კონსტრუქციას. საერთო მიზანი ლეგიტიმური და მიღწევადი უნდა იყოს.

საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეში აღნიშნა შემდეგი: „ამხანაგობის ხელშეკრულება, მსგავსად ნებისმიერი სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობისა, მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგად მიღწეული შეთანხმებაა და იგი დადებულიად ითვლება მას შემდეგ, რაც მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდებიან საამისოდ გათვალისწინებული ფორმის დაცვით [სამოქალაქო კოდექსის 327.1 მუხლი]. მართალია, სამოქალაქო კოდექსი ადგენს ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს, რომელიც სამართალსუბიექტებს არა მარტო ხელშეკრულების დადების, არამედ ამ ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის დისკრეციას ანიჭებს, თუმცა ეს პრინციპი არ არის აბსოლუტური და იგი ლეგიტიმურ ბოჭვას სწორედ სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის დათქმაში პოვებს, კერძოდ, ხელშეკრულება კანონის ფარგლებში უნდა იყოს დადებული და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მას. სახელშეკრულებო დავის განხილვისას სასამართლოს უმთავრეს ამოცანას წარმოადგენს ხელშეკრულებაში გადმოცემული მხარეთა რეალური ნების დადგენა, მისი შესაბამისობა კანონის მოთხოვნებთან და სწორედ ამ გზით უნდა დადგინდეს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძლიანობა“ (იხ. სუსგ საქმე №ას-1003-964-2014, 17 დეკემბერი 2015 წელი).

ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარ-ჩვევების გაერთიანებით ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების მისაღწევად. ამასთან, ნიშანდობლივია, რომ სამოქალაქო კოდექსი არ აკონკრეტებს ხელშეკრულების ამ ტიპისათვის განსაზღვრული მიზნის შინაარსს. ამდენად, გარიგების მხარეთა ინტერესს, შესაძლებელია, წარმოადგენდეს

კანონმდებლობით დაშვებული ნებისმიერი მიზანი, მათ შორის, გარკვეული მოგების მიღების სურვილი. საერთო მიზნის არსებობა კი გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს (იხ. სუსგ საქმე №ას-866-808-2017, 2017 წლის 17 ოქტომბერი).

ამასთან, მართალია, საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) წევრების ინტერესები მიმართულია საერთო მიზნის მიღწევისაკენ, მაგრამ ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ერთმანეთის მიმართ ისინი არ შეიძლება გამოდიოდნენ, როგორც კრედიტორი და მოვალე. ზუსტად ეს წარმოადგენს იმ შემთხვევას, როდესაც სასამართლომ უნდა გამიჯნოს საერთო საქმიანობის მიზნის მისაღწევად ამხანაგობის წევრების უფლებები და ნაკისრი ვალდებულებები იმ უფლება-ვალდებულებებისაგან, რომელიც შემდეგ მათ წარმოეშობათ ერთმანეთის მიმართ. კერძოდ, ერთ შემთხვევაში, საერთო საქმიანობასთან დაკავშირებით კეთილსინდისიერად შესრულების მოთხოვნის უფლება აქვს თითოეულ მონაწილეს ერთობლივი საქმიანობის ყოველი მონაწილისაგან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 935-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) არა უშუალოდ თავისი, არამედ მხოლოდ საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) მონაწილეთა სასარგებლოდ. მეორე შემთხვევაში, ერთმანეთთან ურთიერთობაში პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მონაწილეთა წილის შესაბამისად, თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადება). ამ უკანასკნელ შემთხვევაში კანონით გათვალისწინებულია დანაწესი, რომლის თანახმად, პასუხისმგებლობის საკითხი დგება ერთმანეთის მიმართ. საერთო საქმიანობის შედეგად მიღებული ქონების განაწილება (მაგალითად, საერთო საქმიანობის შედეგად აშენებული მრავალბინიანი სახლის ბინები) წარმოადგენს საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) მონაწილეთა იმ უფლებების დაკმაყოფილებას, რომლისთვისაც იქმნება ამხანაგობა, ასევე, ერთმანეთის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით ამხანაგობის მონაწილეებისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებლობა განისაზღვრება ერთმანეთთან მიმართებით. ამდენად, საერთო საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება წარმოადგენს საშუალებას, რომლის მეშვეობითაც ხდება ყველა მონაწილის უფლებების დაკმაყოფილება. ამ შემთხვევებში ამხანაგობის მონაწილეები ერთმანეთის მიმართ გამოდიან როგორც კრედიტორი და მოვალე და მონაწილეობენ სასამართლოში არა ამხანაგობის, არამედ საკუთარი სახელით (იხ. სუსგ საქმე №ას-482-458-2013, 2014 წლის 16 იანვარი).

საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს სამოქალაქო კოდექსის 931-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომელშიც მითითებულია, თუ რა საკითხებზე უნდა შეთანხმდნენ მხარეები ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულების დადებისას, ანუ რას უნდა შეიცავდეს ამ სახის ხელშეკრულება. **კერძოდ, მასში უნდა იყოს მითითებული: ა) მონაწილეთა დასახელება და მისამართი; ბ) მონაცემები ერთობლივი საქმიანობის სახეობისა და მიზნის შესახებ; გ))**

მონაწილეთა უფლებები და მოვალეობები; დ) მართვის ორგანოთა სტრუქტურა და ფუნქციები; ე) მონაწილეთა შორის შემოსავლებისა და ზიანის განაწილების წესი და პირობები; ვ) ხელშეკრულებიდან გასვლის წესი; ზ) საქმიანობის ხანგრძლივობა; თ) ხელშეკრულების მოშლისა და დარჩენილი ქონების განაწილების წესი. ნორმის მოცემულ ჩამონათვალში განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია „გ“, „დ“, „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტებში ასახული პირობები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სწორედ აღნიშნულ პირობებზე შეთანხმება წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის შესახებ ხელშეკრულების დადების არსებით პირობებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ანუ ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს" (**იხ. სუსგ №ას-1117-1074-2016, 2017 წლის 6 მარტი**).

ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო სამართალში მოქმედი მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი გულისხმობს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი ისე განაწილებას, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია, ანუ მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა - მას, ვინც უარყოფს.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ **2017 წლის 6 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომლითაც ნატალია ტ-----მა მ-----ა-----ეს მიჰყიდა ქ. ზესტაფონში, შ-----ში მდებარე, N----- ს. კოდის მქონე, 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნახევარი ფართი, 50% წილი, რაიმე პირობა, ან შეთანხმება არ არის მითითებული იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული ნასყიდობა დაიდო იმ პირობით, რომ მიწის ნაკვეთზე მხარეები განახორციელებდნენ ერთობლივ საქმიანობას და მასზე ერთობლივი სახსრებით ააშენებდნენ სავაჭრო ობიექტს.**

დადგენილია ასევე, რომ მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ნახევრის შეძენის შემდგომ, მხარეები ზეპირსიტყვიერად შეთანხმდნენ, რომ აეშენებინათ შენობა, სავაჭრო საქმიანობის მიზნით და განეხორციელებინათ ერთობლივი საქმიანობა, თუმცა ვინაიდან ისინი შენობის აშენების ხარჯებზე ვერ შეთანხმდნენ, მათი ერთობლივი საქმიანობა არ შედგა.

სასამართლომ საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებების და თავად მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე დაადგინა, რომ მოსარჩელემ და მოპასუხემ წინასწარი შეთანხმება დადეს ერთობლივი საქმიანობის განხორციელებაზე, თუმცა მხარეთა შორის გარიგება ერთობლივ საქმიანობაზე, რომლითაც განსაზღვრული იქნებოდა ხელშეკრულების არსებითი პირობები (მათ შორის სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმიანობის მართვის წესი, შემოსავლებისა და ზიანის განაწილების წესი და პირობები, ხელშეკრულებიდან გასვლის, ხელშეკრულების მოშლისა და დარჩენილი ქონების განაწილების წესი) არ დადებულა. მხარეთა შორის შეთანხმება წარმოადგენდა ერთობლივი საქმიანობის განხორციელებაზე მხარეთა წინასწარ შეთანხმებას და არა ხელშეკრულებას ერთობლივი საქმიანობის შესახებ.

6.6. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა, სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, უნდა გაუქმდეს მოსარჩელე მ--- ა-----ისა და მოპასუხე ნ----- ტ-----ის საზიარო უფლება 3----- ს.კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.ხესტაფონში, შ----- წილის ნატურით გაყოფის გზით. კერძოდ, თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გაიყოს ორ თანაბარ ნაწილად, სარჩელზე თანდართული გაყოფის რეგისტრაციის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების შესაბამისად და მოსარჩელე მ--- ა-----ეს საზიარო 100 კვ. მეტრიდან ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში გამოეყოს 1/2 წილის შესაბამისი 50 კვ.მ (5მx10მ) რეალური ფართი, რაც საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მის საკუთრებად.

საზიარო უფლების გაყოფის შედეგად, მოპასუხე ნ----- ტ-----ის საკუთრებად აღირიცხოს 3----- ს.კოდის 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 1/2 წილის შესაბამისი, ნაკვეთის ჩხრდილოეთ ნაწილში 50 კვ.მ (5მx10მ) ფართი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლდებიან მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა

ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიანი ბაზიდან, რომლის მიხედვით, სოციალურად დაუცველია და იღებს შემწეობას. შესაბამისად, მოსარჩელე გათავისუფლებულია ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო მოპასუხეს ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს ბაჟი 50 ლარის ოდენობით.

საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის ბოლო წინადადების თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამავე მუხლის 1¹ ნაწილის თანახმად, იურიდიული დახმარების სამსახურისთვის იურიდიული დახმარების ხარჯების ანაზღაურების საკითხი რეგულირდება „იურიდიული დახმარების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„იურიდიული დახმარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ საქმეებზე სასამართლოში წარმომადგენლობა, აგრეთვე ადმინისტრაციულ საქმეზე ადმინისტრაციულ ორგანოში წარმომადგენლობა უზრუნველყოფილია, თუ პირი გადახდისუუნაროა და მისთვის იურიდიული დახმარების გაწევა (მისი სასამართლოში წარმომადგენლობა, ადმინისტრაციულ ორგანოში წარმომადგენლობა) მიზანშეწონილია საქმის მნიშვნელობიდან და სირთულიდან გამომდინარე.

ამავე კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლომ სამოქალაქო ან ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას გადაწყვეტილება გამოიტანა იურიდიული დახმარებით მოსარგებლე პირის სასარგებლოდ, იურიდიული დახმარების ხარჯების ანაზღაურება ეკისრება მოწინააღმდეგე მხარეს იურიდიული დახმარების სამსახურის სასარგებლოდ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეს სსიპ იურიდიული დახმარების სამსახურის (----
----- სასარგებლოდ დაეკისროს ხარჯის 60 (სამოცი) ლარის გადახდა, რომელიც

ჩაიროცხოს ანაგრიშის ნომერზე: 200122900.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება სასამართლოს მიერ გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. მ--- ა-----ის (პ-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მოსარჩელე მ--- ა-----ისა (პ-----) და მოპასუხე ნ----- ტ-----ის (----- საზიარო უფლება პ----- ს.კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.ხესტაფონში, შ----- წილის ნატურით გაყოფის გზით. კერძოდ, თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გაიყოს ორ თანაბარ ნაწილად, სარჩელზე თანდართული გაყოფის რეგისტრაციის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების შესაბამისად და მოსარჩელე მ--- ა-----ეს(პ-----) საზიარო 100 კვ. მეტრიდან ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში გამოეყოს 1/2 წილის შესაბამისი 50 კვ.მ (5მx10მ) რეალური ფართი, რაც საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მის საკუთრებად.
- საზიარო უფლების გაყოფის შედეგად, მოპასუხე ნ----- ტ-----ის (----- საკუთრებად აღირიცხოს პ----- ს.კოდის 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 1/2 წილის შესაბამისი, ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში 50 კვ.მ (5მx10მ) ფართი.
3. მოპასუხე ნ----- ტ-----ს (----- სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს ბაჟის 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდა, რომელიც ჩაირიცხოს კოდზე:300193150.
4. მოპასუხე ნ----- ტ-----ს (პ----- სსიპ იურიდიული დახმარების სამსახურის (----- სასარგებლოდ დაეკისროს ხარჯის 60 (სამოცი) ლარის გადახდა, რომელიც ჩაირიცხოს ანაგრიშის ნომერზე: 200122900.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ხესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ კანონიერი წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას

უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

7. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდნენ ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბარონ გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შოთა ნიკურაძე