

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საზიარო უფლების გაუქმების სამართლებრივ ასპექტებთან დაკავშირებით (საქმე №ას-1148-1094-2014).

სამოქალაქო საქმე შეეხება უ. კ-ის სარჩელს, რომლითაც მოსარჩელემ მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ბ. ლ-ის მიმართ და მოითხოვა, ქ., დასახლებაში მდებარე მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი - 499.00მ²; შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი - 212.60მ²; ს/კ:№.....) გასხვისების გზით, საზიარო უფლების გაუქმება. სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებად მითითებულია, რომ მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ნივთის 5/6 ეკუთვნის უ. კ-ს, ხოლო 1/6 - ბ. ლ-ს, რომელმაც ქონების წილი შეიძინა მოსარჩელის ძმის - მ. კ-საგან. ბ. ლ. და მ. კ. არ აძლევენ მოსარჩელეს კუთვნილი წილით სარგებლობის შესაძლებლობას. ქონების ნატურით გაყოფა კი, შეუძლებელია, რის გამოც, საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს უძრავი ნივთის რეალიზაციის გზით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და სარჩელს ეთქვა უარი დამყოფილებაზე, რაზედაც საკასაციო საჩივარი წარადგინა უ. კ-მ (მოსარჩელემ).

უზენაესმა სასამართლომ, იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე, 963-ე და 964-ე მუხლებით, განმარტა, რომ **სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარეობს, რომ 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 კომპონენტი 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. საკასაციო პალატა დამატებით 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.**

საკასაციო პალატა განმარტავს, იმისთვის, რომ სადავო უძრავი ქონება ერთგვაროვან ნაწილებად ნატურით გაიყოს, აუცილებელი იქნება სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება, რაც შესაბამისი უწყებებიდან სპეციალურ ნებართვას საჭიროებს. აღნიშნული კი, ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობაზე.

ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით, კერძოდ, 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).

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. მოცემულ საქმეზე დადგენილ იქნა, რომ საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, შეუძლებელია. ამდენად, საკასაციო პალატას მიიჩნია, რომ საფუძვლიანია მოსარჩელის მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმებისა და საკუთრებაში კუთვნილი წილის კომპენსაციის მიღების თაობაზე და იგი მართებულად იქნა დაკმაყოფილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ზურაბ ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნინო ბაქაქური, ბესარიონ ალავიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – უ. კ-ე (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ბ. ლ-ე (მოპასუხე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – საზიარო ნივთის გასხვისებით უძრავ ნივთზე საზიარო
უფლების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

უ. კ-მ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ბ. ლ-ის მიმართ და მოითხოვა,
ქ.ბათუმში, ა-ს დასახლებაში მდებარე, მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული
უძრავ ნივთის, (ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული
ფართობი – 499.00 კვ.მ; შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი – 212.60)
(საკადასტრო კოდი №.....), გასხვისების გზით საზიარო უფლების გაუქმება.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული
სადავო უძრავი ნივთის 5/6 ეკუთვნის უ. კ-ს, ხოლო 1/6 – ბ. ლ-ს, რომელმაც
ქონების წილი შეიძინა მოსარჩელის ძმის – მ. კ-ისაგან.

მოპასუხე და მ. კ-ე არ ამღევენ მოსარჩელეს კუთვნილი წილით
სარგებლობის შესაძლებლობას. ქონების ნატურით გაყოფა კი, შეუძლებელია.
ამდენად, სადავო უძრავი ნივთი უნდა გაიყოს მისი იძულებითი გასხვისების
გზით.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არის სადავო ქონების
წილის კეთილსინდისიერი შემძენი. ამდენად, მოსარჩელეს უფლება არ აქვს,

მოითხოვოს მოპასუხის კუთვნილი წილის აუქციონზე გატანა და ქონების ამგვარად გაყოფა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და სარჩელს ეთქვა უარი შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. ბათუმში, ა-ს დასახლებაში მდებარე უძრავი ნივთი (ნაკვეთის ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართი – 499.00 კვ.მ; საკადასტრო კოდი №.....) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ბ. ლ-ის (1/6 ნაწილი) და უ. კ-ის (5/6 ნაწილი) სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №5005206113 ექსპერტის დასკვნის თანახმად, „ექსპერტის მიერ შემუშავებულ და შემოთავაზებულ იქნა საცხოვრებელი სახლის, ასევე ნაკვეთის (უძრავი ქონების ს/კ) ერთმანეთის შესაბამისობაში მოყვანილი 1/6-5/6 წილებად გამიჯვნის (თითოეული წილის ღირებულების შემცირების გარეშე) ვარიანტი (დანართი №4-6). საცხოვრებელი სახლის 212,60 კვ.მ-დან – ა) საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი და დამხმარე სათავსების 1/6 წილი აივნის და ტერასის გარეშე შეადგენს 25.52 კვ.მ-ს, ხოლო აივნისა და ტერასის 1/6 წილის ჩათვლით – 35,43 კვ.მ-ს; ბ) საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი და დამხმარე სათავსების 5/6 წილი აივნის გარეშე შეადგენს 127,63 კვ.მ-ს, ხოლო აივნის 5/6 წილის ჩათვლით – 177,17 კვ.მ-ს, საცხოვრებელი შენობის განაშენიანების ფართისაგან თავისუფალი 377,4 კვ.მ ფართიდან: ა) ნაკვეთის 1/6 წილი შეადგენს 62,9 კვ.მ-ს; ბ) ნაკვეთის 5/6 წილი შეადგენს 314,5 კვ.მ-ს. მიღებული გადაწყვეტილებით გამიჯვნის ვარიანტის განხორციელებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების, ასევე სამშენებლო ნორმებითა და წესების „საცხოვრებელი შენობების“ შესახებ მოთხოვნათა დაკმაყოფილებისა და არსებული შენობის მოცემული კონფიგურაციის ნაკვეთზე განლაგების გათვალისწინებით, საჭიროა დასკვნის ვარიანტში მოცემული ღონისძიებების გატარება – აივნის, ტერასის ყრუ გადატიხვრა, ტიხრებისა და კედლების დემონტაჟი და მოწყობა, შესასვლელი კარებისა და მეორე სართულზე ასასვლელი კიბის მოწყობა, ღიობების ამოშენებისა და ახალი ღიობების მოწყობა. მხოლოდ აუცილებლად გასათვალისწინებელია, რომ იმ ღიობების, ყრუ გადატიხვრების, ამოშენება-შევსება, რომლებიც საჭიროა, რომ ამავე დროს იყოს შუქის გამტარი, მზის შუქის შეღწევადობის უზრუნველსაყოფად შეიძლება მოწყობილ იქნეს საჭირო ფართის ყრუ კონსტრუქციისა და ვიზუალური მხედველობის შემზღვევა, მაგრამ მზის შუქის გამტარი მასალით, მაგალითად მინა-ბლოკებით. გარდა

აღნიშნულისა, ვინაიდან გამიჯვნის შესაძლებელი ვარიანტის მიხედვით, აბაზანა პირველ სართულზე და ტუალეტი ეზოს უკანა ნაწილში მოექცა უძრავი ქონების 5/6 წილის მფლობელის მხარეს, აუცილებლად საჭიროა აღნიშნული დამხმარე სათავსები ასევე მოეწყოს გამიჯვნის ვარიანტის მიხედვით 1/6 წილის მქონე მფლობელისათვის გამოყოფილ ფართებში.“

აღნიშნული დასკვნის შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ სადავო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა სრულიად შესაძლებელია, მხოლოდ გარკვეული სამუშაოების ჩატარების შედეგად, რასაც, თავის მხრივ, არ გამორიცხავს ის საკანონმდებლო რეგულაცია, რომლითაც აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა ხდება.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 963-ე მუხლით, 964-ე მუხლის პირველი ნაწილით და აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის საფუძველით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის სავალდებულოა, რომ უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა იყოს შეუძლებელი.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით, კერძოდ, საექსპერტო დასკვნით დასტურდება, რომ ქონების ნატურით გაყოფა შესაძლებელია და ექსპერტი გვთავაზობს გაყოფის შესაძლო ვარიანტს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ასეთ შემთხვევაში წარმოდგენილ სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რადგან მითითებული დასკვნით, მართალია, გარკვეული რეკონსტრუქციით, მაგრამ მაინც შესაძლებელია საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არსებული სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №5005206113 დასკვნა სააპელაციო პალატამ სრულიად სანდო და გადაწყვეტილების მისაღებად დასაყრდენ მტკიცებულებად მიიჩნია და ჩათვალა, რომ იგი წარმოდგენილ სარჩელს უპერსპექტივოს ხდის, რადგან საკანონმდებლო დათქმით, მხოლოდ მაშინაა შესაძლებელი საზიარო საგნის გაყიდვა და ამონაგების განაწილება, თუ რეალური გაყოფა შეუძლებელია, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უ. კ-მ გაასაჩივრა საკასაციო წესით, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი, როდესაც იხელმძღვანელა ექსპერტიზის 2013 წლის 16 დეკემბრის დასკვნით და ჩათვალა, რომ საზიარო ნივთის ნატურით გაყოფა შესაძლებელია მცირედი რეკონსტრუქციის შედეგად.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ექსპერტის მიერ შეთავაზებული რიგი სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება შეამცირებს სადავო სახლის ოთახების მოცულობასა და საყოფაცხოვრებო დანიშნულებას,

ერთ-ერთი მხარისათვის მიკუთვნებულ ქონებას არ ექნება ჯეროვანი კომუნიკაციები – წყალგაყვანილობის სისტემა და საკანალიზაციო ქსელი.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი უშვებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფას ნივთის ტექნიკურად ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფის შესაძლებლობის შემთხვევაში, თუმცა არ შეიცავს არავითარ დათქმას საზიარო საგნის სათანადო გადაკეთების შედეგად მიღებულ შესაძლებლობებზე. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, საზიარო საგნის გაყოფა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ იგი გაყოფის შედეგად არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ და სამომხმარებლო დანიშნულებას, რაშიც იგულისხმება ობიექტის გაყოფამდე არსებული საყოფაცხოვრებო დანიშნულება. ნივთის ღირებულებაში იგულისხმება მისი საყოფაცხოვრებო დანიშნულება და არა მხოლოდ ფულადი ერთეულით გამოხატული ღირებულება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის პირველი და მესამე ნაწილების საფუძველზე კასატორმა მიუთითა, რომ სააპელაციო პალატამ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებას და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების მართლობიერებას საფუძველად დაუდო საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც არ შეიცავს მითითებას ქონების გაყოფისას ნივთის ღირებულების შემცირების საკითხზე. სააპელაციო პალატამ უკრიტიკოდ გაიზიარა დასკვნაში მოცემული გარემოებები და ჩათვალა, რომ ნივთის იმგვარი გაყოფა, როგორც ეს მოცემული იყო ექსპერტიზის დასკვნაში, სრულ შესაბამისობაში იყო სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მიზნებთან.

ანალოგიური დავების განხილვისას საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებულია რა გარკვეული საკითხების მიმართ ამ საკითხების მცოდნე პირის ექსპერტის დასკვნის შეფასების შესაძლებლობა, კანონმდებელი ამ პირის დასკვნას, როგორც მტკიცებულებას სავალდებულოდ არ მიიჩნევს და ადგენს სხვა მტკიცებულებებთან ერთად სასამართლოს მიერ მისი შეფასების აუცილებლობას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება ამავე კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

საკასაციო სასამართლოს აღნიშნული განმარტების გათვალისწინების შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა ვალდებული იქნებოდა, სათანადოდ შეეფასებინა საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე მოწვეული ექსპერტის განმარტება, რომელმაც განმარტა, რომ დასკვნაში მითითებული სარეკონსტრუქციო და სამშენებლო სამუშაოების შეუსრულებლობის შემთხვევაში შეუძლებელი იყო საზიარო საგნის გაყოფა შესაბამისი წილების მიხედვით. დასკვნაში მითითებული საზიარო საგნის გაყოფის ფორმა კი, რომელიც ითვალისწინებს ქონების რეკონსტრუქციასა და დიდი ხარჯების

გაღებას, არ გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის დისპოზიციიდან.

კასატორმა მიიჩნია, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებს არ გამოუკვლევიათ იმავე საზიარო ნივთთან დაკავშირებით სარჩელზე დართული 2010 წლის 23 ივლისის №2613-08-4 სასამართლო-საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა და არ შეუფასებიათ იგი სხვა მტკიცებულებებთან მიმართებით.

მხარემ აღნიშნა, რომ სადავო სახლთმფლობელობა თავდაპირველად წარმოადგენდა უ. კ-ის მშობლების – მ-ი კ-ისა და აწ გარდაცვლილი ვ. კ-ის თანასაკუთრებას, რომელთაც ჰყავთ სამი შვილი – უ., ნ. და მ. კ-ები. ვ. კ-ის გარდაცვალების შემდეგ, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, სახლთმფლობელობა თანაბარწილად რეგისტრირებული აღმოჩნდა მხოლოდ ნ. და მ. კ-ების საკუთრებად, რის გამოც, დაახლოებით 5 წლის წინ ძმებსა და მათი ოჯახის წევრებს შორის ურთიერთობა გაუარესდა და შეიქმნა კონფლიქტური სიტუაცია. შედეგად მ. კ-მ აიძულა უ. კ-ე ოჯახის წევრებთან და დედასთან ერთად საცხოვრებლად გადასულიყო ნაქირავე ბინაში, სადაც დღემდე ცხოვრობს და, მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით უ. კ-ე სადავო სახლთმფლობელობის 5/6-ის მესაკუთრეა, მ. კ-ე არ აძლევს მას საშუალებას, დაბრუნდეს სახლში და ისარგებლოს საკუთრებით.

კასატორმა აღნიშნა, რომ, როდესაც სახლთმფლობელობის 1/2-ის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო მ. კ-ე, ხოლო მეორე 1/2-ის მესაკუთრედ კი, – ნ. კ-ე ამ უკანასკნელმა გადაწყვიტა, მისი წილი სახლთმფლობელობა ეჩუქებინა უსახლკაროდ დარჩენილი ძმის – უ. კ-ისთვის. ამ მიზნით სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და მოითხოვა საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით. სასამართლომ საქმეზე დანიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ლ.სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში, რომლის დასკვნის თანახმად, „მიწის ნაკვეთზე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის განლაგების სპეციფიკურობის და დარჩენილი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის გამო მიწის ფართობის რეალური გაყოფა ისე, რომ მხარეებს შორის ერთგვაროვან წილებად გაიყოს, სამშენებლო წესებით და ნორმებით არ იყოფა“. ამავე დასკვნის თანახმად, საზიარო უფლების საგნის ნატურით გაყოფის შემთხვევაში სახლის აივნები საერთო საკუთრებაში უნდა დარჩეს. ე.ი. ექსპერტიზის ამ დასკვნის შესაბამისად, სადავო სახლთმფლობელობაზე საზიარო უფლების გაუქმება შეუძლებელი იყო.

უ. კ-ის მითითებით, მისი სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნებოდა სწორედ მითითებულ დასკვნას.

სასამართლომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა მტკიცებულებად არ ჩათვალა და 2013 წლის 28 ოქტომბერის საოქმო განჩინებით დანიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომლის დასკვნა არ შეიცავს მითითებას ქონების გაყოფისას ნივთის ღირებულების შემცირების

საკითხზე, მაგრამ, აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატამ უკრიტიკოდ გაიზიარა დასკვნაში მოცემული გარემოებები და უსაფუძვლოდ ჩათვალა, რომ ნივთის იმგვარი გაყოფა, როგორც ეს მითითებული იყო ექსპერტიზის დასკვნაში, შეესაბამებოდა სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მიზნებს.

სააპელაციო პალატამ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 218-ე მუხლის მოთხოვნა, რაც იმაში გამოიხატა, რომ მხარეებს არ მიუთითა დავის შესაძლო შედეგებზე და არ შესთავაზა მორიგების პირობები. გარდა ამისა, დავის შესაძლო შედეგებზე მითითებით, არ მისცა მათ შესაძლებლობა, დაეზუსტებინათ სასარჩელო მოთხოვნა. სასარჩელო მოთხოვნის ძირითადი მიზანი იყო საზიარო უფლების გაუქმება და არ ჰქონდა მნიშვნელობა, ნატურით გაიყოფოდა საზიარო ქონება (რაზეც თანახმა იყო მოწინააღმდეგე მხარე), თუ აუქციონზე მისი რეალიზაციის გზით (რასაც მოწინააღმდეგე მხარე არ ეთანხმებოდა). ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 218-ე მუხლის უგულვებელყოფით, არ მისცა მხარეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების რეალური შესაძლებლობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ №ას-1653-1550-2012 საქმეზე მიღებული 2013 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით განმარტა რომ, სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის გზით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობა უფლებას. აღნიშნულ უფლებას მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს ნივთის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას. საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება, შეარჩოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით. მას შემდეგ, რაც სასამართლო სარწმუნოდ დაადგენს ნივთის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას, მოსარჩელის მოთხოვნის დაზუსტება იმგვარად, რომ ქონების ნატურით გაყოფის შეუძლებლობის პირობებში საზიარო უფლების გაუქმება მოხდეს ქონების აუქციონზე რეალიზაციის გზით, არ წარმოადგენს სარჩელის საფუძვლის ან საგნის შეცვლას. აღნიშნული სხვა არაფერია, თუ არა მოთხოვნის დაზუსტება. უფრო მეტიც, მითითებული მოთხოვნის დაზუსტებაზე უარი, ანუ მითითებული მოთხოვნის სასარჩელო მოთხოვნის შეცვლად დაკვალიფიცირება გამოიწვევს სამართალწარმოებათა დუბლირებას, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარე, ნაცვლად იმავე სამართალწარმოებაში სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტებისა, ვალდებული იქნება, აღძრას ახალი სარჩელი იმავე მოთხოვნით არა ნატურით გაყოფის, არამედ ქონების აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან მხარეთათვის მორიგების სახით საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის შეთავაზების შემთხვევაში კასატორი ასეთ შემთავაზებას დასთანხმდებოდა, რადგანაც მოწინააღმდეგე მხარე მზადყოფნას გამოთქვამდა საზიარო საგანზე ექსპერტიზით

გათვალისწინებული სარეკონსტრუქციო და სამშენებლო სამუშაოები სრულად მასვე ჩაეტარებინა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 26 იანვრის განჩინებით უ. კ-ის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად ცნობილი იქნა დასაშვებად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ უ. კ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ, დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგ გარემოებებზე:

უძრავი ქონება მდებარე – ქ. ბათუმი, დასახლება ა-ა (ნაკვეთის ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი – 499.00 კვ.მ) შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი – 212.60) (საკადასტრო კოდი №.....) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ბ ლ-ის (1/6 ნაწილი) და უ. კ-ის (5/6 ნაწილი) სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ №5005206113 ექსპერტის დასკვნის თანახმად, „ექსპერტის მიერ შემუშავებულ და შემოთავაზებულ იქნა საცხოვრებელი სახლის, ასევე ნაკვეთის (უძრავი ქონების ს/კ) ერთმანეთის შესაბამისობაში მოყვანილი 1/6-5/6 წილებად გამიჯვნის (თითოეული წილის ღირებულების შემცირების გარეშე) ვარიანტი (დანართი №4-6). საცხოვრებელი სახლის 212,60 მ2-დან – ა) საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი და დამხმარე სათავსოების 1/6 წილი აივნის და ტერასის გარეშე შეადგენს - 25.52 მ2-ს, ხოლო აივნისა და ტერასის 1/6 წილის ჩათვლით – 35,43 მ2.; ბ) საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი და დამხმარე სათავსოების 5/6 წილი აივნის გარეშე შეადგენს - 127,63 მ2-ს, ხოლო აივნის 5/6 წილის ჩათვლით – 177,17 მ2. – საცხოვრებელი შენობის განაშენიანების ფართისაგან თავისუფალი 377,4 მ2 ფართიდან – ა) ნაკვეთის 1/6 წილი შეადგენს – 62,9 მ2; ბ) ნაკვეთის 5/6 წილი შეადგენს – 314,5 მ2. მიღებული გადაწყვეტილებით გამიჯვნის ვარიანტის განხორციელებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების, ასევე სამშენებლო ნორმებითა და წესების „საცხოვრებელი შენობების“ შესახებ მოთხოვნათა დაკმაყოფილებისა და არსებული შენობის მოცემული კონფიგურაციის ნაკვეთზე განლაგების გათვალისწინებით, საჭიროა დასკვნის ვარიანტში მოცემული ღონისძიებების გატარება – აივნის, ტერასის ყრუ გადატიხვრა, ტიხრებისა და კედლების დემონტაჟი და მოწყობა, შესასვლელი კარებისა და მეორე სართულზე ასასვლელი კიბის მოწყობა, ღიობების ამოშენებისა და ახალი ღიობების

მოწყობა. მხოლოდ აუცილებლად გასათვალისწინებელია, რომ იმ დიობების, ყრუ გადატიხვრების, ამოშენება – შევსება, რომლებიც საჭიროა, რომ ამავე დროს იყოს შუქის გამტარი, მზის შუქის შეღწევადობის უზრუნველსაყოფად შეიძლება მოწყობილი იქნეს საჭირო ფართის ყრუ კონსტრუქციისა და ვიზუალური მხედველობის შემზღუდავი, მაგრამ მზის შუქის გამტარი მასალით, მაგალითად მინა ბლოკებით. გარდა აღნიშნულისა, ვინაიდან გამიჯვნის შესაძლებელი ვარიანტის მიხედვით, აბაზანა პირველ სართულზე და ტუალეტი ეზოს უკანა ნაწილში მოექცა უძრავი ქონების 5/6 წილის მფლობელის მხარეს, აუცილებლად საჭიროა აღნიშნული დამხმარე სათესოები ასევე მოეწყოს გამიჯვნის ვარიანტის მიხედვით 1/6 წილის მქონე მფლობელისათვის გამოყოფილ ფართებში“.

აღნიშნული საექსპერტო დასკვნის შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა სრულიად შესაძლებელია, მხოლოდ გარკვეული სამუშაოების ჩატარების შედეგად, რასაც თავის მხრივ არ გამორიცხავს ის საკანონმდებლო რეგულაცია, რომლითაც აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა ხდება.

საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ განსახილველი შემთხვევის მიმართ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი, რაც გახდა კასატორის სასარგებლოდ გამოტანილი პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ საკითხის დადებითად გადაწყვეტა, საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის: უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას; მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს იმის შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). თუკი არ არსებობს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი ან სარჩელში მითითებული ფაქტები იურიდიულად არ ამართლებენ სასარჩელო მოთხოვნას, სარჩელი თავშივე უსაფუძვლოა.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად არამართებულად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი.

ის სამართლებრივი შეფასება, რომ განსახილველ დავაში საქმე გვაქვს საზიარო უფლებიდან წარმოშობილ ურთიერთობასთან, კამათს არ იწვევს. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რომ სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების 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.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ 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 ვალეზულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ პირობაზე, კერძოდ, საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ: 1. საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად 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).

საკასაციო პალატა დამატებით 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.

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 თანამესაკუთრეები, რომელიც წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

საკასაციო პალატა 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.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შეუძლებლობის ფაქტი დაადგინა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 16 დეკემბრის №5055206113 ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

საკასაციო 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, 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 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, საკასაციო 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.

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, ანუ შესაძლებელი იყოს მიწის ნაკვეთიდან ურთიერთობა სატრანსპორტო და სხვადასხვა კომუნიკაციის საშუალებებთან და ა.შ.

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.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 16 დეკემბრის №5055206113 ექსპერტის დასკვნა და ექსპერტის ახსნა-განმარტება) ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ უძრავი ქონების მდებარე – ქ.ბათუმი, დასახლება ა-ა (ნაკვეთის ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი – 499.00 კვ.მ) შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი – 212.60) (საკადასტრო კოდი №.....), რეალურად გამოყოფა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად – თითოეული წილის

ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე არ არის შესაძლებელი (ს.ფ.127).

საკასაციო 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, კონკრეტულად არის განსაზღვრული მხარეთა წილი. აქედან გამომდინარე, თითოეულ მესაკუთრეს სადავო უძრავი ქონებიდან ეკუთვნის მათი წილის შესაბამისი წილი. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მონაწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საზიარო საგანი წარმოადგენს უძრავ ქონებას, რომლის თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით შეუძლებელია, კერძოდ, სადავო უძრავი ქონება ვერ დაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად საინჟინრო ნორმების დაცვით.

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 წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, შეუძლებელია. ამდენად, საკასაციო პალატას მიიჩნია, რომ საფუძვლიანია მოსარჩელის მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმებისა და საკუთრებაში კუთვნილი წილის კომპენსაციის მიღების თაობაზე და იგი მართებულად იქნა დაკმაყოფილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

საკასაციო პალატა განმარტავს, იმისთვის, რომ სადავო უძრავი ქონება ერთგვაროვან ნაწილებად ნატურით გაიყოს, აუცილებელი იქნება სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება, რაც შესაბამისი უწყებებიდან სპეციალურ ნებართვას საჭიროებს. აღნიშნული კი ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობაზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი, როდესაც იხელმძღვანელა ექსპერტის 2013 წლის 16 დეკემბრის დასკვნით და ჩათვალა, რომ საზიარო ნივთის ნატურით გაყოფა შესაძლებელია მცირედი რეკონსტრუქციის შედეგად.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ექსპერტის მიერ შეთავაზებული რიგი სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება

შემცირებს სადავო სახლის ოთახების მოცულობასა და საყოფაცხოვრებო დანიშნულებას, ერთ-ერთი მხარისათვის მიკუთვნებულ ქონებას არ ექნება ჯეროვანი კომუნიკაციები – წყალგაყვანილობის სისტემა და საკანალიზაციო ქსელი. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ საზიარო საგანი დაკარგავს იმ ფუნქციონალურ და სამომხმარებლო დანიშნულებას, რაც მას გააჩნდა გაყოფამდე (ს.ფ.128).

საკასაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი უშვებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფას ნივთის ტექნიკურად ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფის შესაძლებლობის შემთხვევაში, თუმცა არ შეიცავს არავითარ დათქმას საზიარო საგნის სათანადო გადაკეთების შედეგად მიღებულ შესაძლებლობებზე. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, საზიარო საგნის გაყოფა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ იგი გაყოფის შედეგად არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ და სამომხმარებლო დანიშნულებას, რაშიც იგულისხმება ობიექტის გაყოფამდე არსებული საყოფაცხოვრებო დანიშნულება. ნივთის ღირებულებაში იგულისხმება მისი საყოფაცხოვრებო დანიშნულება და არა მხოლოდ ფულადი ერთეულით გამოხატული ღირებულება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაშვებ და დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს, რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის პრეტენზია დასაბუთებულია და იგი გაზიარებულ უნდა იქნეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. ვინაიდან არ არსებობს საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები, საკასაციო პალატა უფლებამოსილია თვითონ გადაწყვიტოს დავა.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნა პირდაპირ გამორიცხავს საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობას ნატურით გამოყოფის გზით ზემოაღნიშნული ორი აუცილებელი წინაპირობის არარსებობის გამო. ამდენად, სააპელაციო პალატას მიიჩნია, რომ საზიარო უფლების გაუქმება უნდა მოხდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ალტერნატიული გზით – ქონების აუქციონზე რეალიზაციით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უ. კ-მ სარჩელზე გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი, ხოლო საკასაციო საჩივარზე – 300 ლარი, შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემული გადაწყვეტილებით უ. კ-ის სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა, მოწინააღმდეგე მხარეს – ბ. ლ-ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაღებული სასამართლო ხარჯების, კერძოდ, სახელმწიფო ბაჟის, სულ – 400 ლარის გადახდა უ. კ-ის სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. უ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. გაუქმდეს უ. კ-ის და ბ. ლ-ის საზიარო უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. ბათუმი, დასახლება ა-ა (ნაკვეთის ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართი – 499.00 კვ.მ) შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი – 212.60) (საკადასტრო კოდი №.....) საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგები თანხა უ. კ-სა და ბ. ლ-ს შორის განაწილდეს წილების შესაბამისად – უ. კ-ს (5/6 ნაწილი) და ბ. ლ-ს (1/6 ნაწილი).
4. ბ. ლ-ს უ. კ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის – 400 ლარის ანაზღაურება.
5. საკასაციო პალატის გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები:

ბ. ალავიძე

ნ. ბაქაქური