



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

15 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - ბესარიონ ტაბაღუა
მოსამართლეები: მაია სულხანიშვილი
გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - მარიამ ცისკარიშვილი

აპელანტები: მა-----ე, სე-----ი
წარმომადგენელი - და-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - ნო-----ი
წარმომადგენელი - ლე-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 01 ნოემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით

აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ნო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ნო-----სა და მოპასუხეების მა-----ის და სე-----ის საზიარო უფლება ქონებაზე მდებარე ქ. ბო-----ი, 9----- ქ. №20-ში (პირველი სართული) ნატურის გაყოფის გზით და მიეკუთვნა მოსარჩელე ნო-----ს 111.9 კვ.მ. ფართი თანახმად

საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დანართი №3 ვარიანტი II, 0-----.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბო-----ი, ზონა 6-, სექტორი ქ. ბო-----ი 2-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 1----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 6-----) მდებარე ქ. ბო-----ი, 9----- ქუჩა №20, არასასოფლო-სამეურნეო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 512 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი სართული 1; 112.50 კვ.მ. წარმოადგენს ნო-----ის საკუთრებას განაცხადის რეგისტრაციის თარიღია 22/05/2008; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სამკვიდრო მოწმობა №2-54; ჩუქების ხელშეკრულება №1488.

სასამართლო დაეყრდნო ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 32).

უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბო-----ი, ზონა 6-, სექტორი ქ. ბო-----ი 2-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 1----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 6-----) მდებარე ქ. ბო-----ი 9----- ქუჩა №20, არასასოფლო-სამეურნეო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 512 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი სართული 1; 56.90 კვ.მ. წარმოადგენს სე-----ის საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 33).

უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბო-----ი, ზონა 6-, სექტორი ქ. ბო-----ი 2-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 1----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 6-----) მდებარე ქ. ბო-----ი 9----- ქუჩა №20, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 512 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი, სართული 1; 61.60 კვ.მ. წარმოადგენს ვა-----ის საკუთრებას.

სასამართლო დაეყრდნო ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან (ტ. II, ს.ფ. 31).

ახალციხის რაიონული სასამართლოს განჩინებით ვა-----ის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა მა-----ე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 05 ნოემბრის განჩინება
- სამკვიდრო მოწმობა.

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. ნო-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბო-----ი, ზონა 6-, სექტორი ქ. ბო-----ი 2-, კვარტალი 0-,

ნაკვეთი 1----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 6-----) მდებარე ქ. ბო-----ი 9----- ქუჩა №20, არასასოფლო-სამეურნეო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობია 512 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი სართული 1; 112.50 კვ.მ. ფაქტობრივად იმყოფება სე-----ის, ხოლო ვა-----ის გარდაცვალების შემდეგ ასევე მისი უფლებამონაცვლის მა-----ის მფლობელობაში, რის გამოც ნო-----ს წარმეული აქვს თავისი საკუთრებით სარგებლობის და თავისი შეხედულებებისამებრ გამოყენების/გაქირავების უფლება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 05 მაისის გაცემული №5----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა 20-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობიდან ნო-----ის საკუთრებაში არსებული 112.5 კვ.მ. ფართის გამიჯვნა, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით ისე რომ არ შემცირდეს გამიჯნული ფართის სამეურნეო (დანიშნულების) ღირებულება შესაძლებელია ორი ვარიანტით.

სასამართლო დაეყრდნო ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 2015 წლის 05 მაისის №5----- დასკვნას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად თითოეულ მოწილეს 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, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

დასახელებული ნორმების შესაბამისად, საზიარო უფლება უქმდება საგნის ნატურით გაყოფისას, მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ: 1. საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება.

როგორც პირველი ასევე მეორე კომპონენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმებით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი. ამასთან ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალური 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. მოცემულ საქმეზე დადგენილ იქნა, რომ საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, რასაც ადასტურებს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 05 მაისის გაცემული №5----- ექსპერტიზის დასკვნა.

საზიარო უფლება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით განეკუთვნება, კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რომლის დანაწესით, საერთო (თანაზიარო 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 ირკვევა მოდავე მხარეები არიან საცხოვრებელი სახლის თანამესაკუთრეები; სახლი წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს, ხოლო მიწის ნაკვეთი საერთო სარგებლობის დანიშნულების მქონე ნივთს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველ ნაწილით კი, 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 (სსკ 963-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია.

ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას.

ამასთან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 05 მაისის გაცემული №5----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა 20-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობიდან ნო-----ის საკუთრებაში არსებული 112.5 კვ.მ. ფართის გამიჯვნა, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით ისე რომ არ შემცირდეს გამიჯნული ფართის სამეურნეო (დანიშნულების) ღირებულება შესაძლებელია ორი ვარიანტით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან ნო-----ის დაზუსტებულ მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხეების ვა-----ის და სე-----ის მიმართ მასსა და მოპასუხეების საზიარო უფლებების გაუქმება ქონებაზე, მდებარე: ქ. ბო-----ი, 9----- ქ. №20-ში ნატურით გაყოფის გზით, კერძოდ: მას მიეკუთვნოს 111.9 კვ.მ ფართი., საქმეში კი წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 05 მაისის გაცემული №5----- ექსპერტიზის დასკვნა, რომ ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა 20-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობიდან ნო-----ის საკუთრებაში არსებული 112.5 კვ.მ. ფართის გამიჯვნა, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით ისე რომ არ შემცირდეს გამიჯნული ფართის სამეურნეო (დანიშნულების) ღირებულება შესაძლებელია ორი ვარიანტით. მოპასუხეები კი სადაოს ხდიან ორივე ვარიანტს, სასამართლომ სრულად გაიზიარა მოსარჩელის მოთხოვნა.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტების მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შესაძლებელია ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა №20-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან - №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობიდან ნო-----ის საკუთრებაში არსებული 112.5 კვმ. ფართის გამიჯვნა, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით ისე, რომ არ შემცირდეს გამიჯნული ფართის სამეურნეო (დანიშნულების) ღირებულება.

სადავო არ არის, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბო-----ი, ზონა 6-, სექტორი ქ. ბო-----ი 2-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 1----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 6-----) მდებარე ქ. ბო-----ი 9----- ქუჩა №20, არასასოფლო-სამეურნეო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 512 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი სართული 1; 56.90 კვ.მ. წარმოადგენს სე-----ის საკუთრებას. სადავო არ არის, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბო-----ი, ზონა 6-, სექტორი ქ. ბო-----ი 2-, კვარტალი 0-, ნაკვეთი 1----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 6-----) მდებარე ქ. ბო-----ი 9----- ქუჩა №20, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 512 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: საცხოვრებელი სახლი, სართული 1; 61.60 კვ.მ. წარმოადგენს მა-----ის (ვა-----ის უფლებამონაცვლე) საკუთრებას.

აპელანტების განმარტებით, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 05 მაისის №5----- დასკვნის თანახმად, ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა №20-ში მდებარე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 224.35 კვ.მ-ს. ამავე დასკვნის თანახმად, ნო-----ის საკუთრებაში არსებული №6-----.01.502 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 112.5 კვმ ფართის გამიჯვნა ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით ისე რომ არ შემცირდეს გამიჯნული ფართის სამეურნეო ღირებულება შესაძლებელია 2 ვარიანტით და

მოცემულია გამიჯვნის შესაძლო ვარიანტები: I ვარიანტით ექსპერტი უშვებს შესაძლებლობას, რომ ნო-----ს გამოეყოს 112.5 კვ.მ, ხოლო II ვარიანტით 111.9 კვ.მ.

აპელანტების აზრით, ექსპერტის აღნიშნული დასკვნა არასრულია და გაუგებარია, თუ როგორ არის შესაძლებელი გაიმიჯნოს ფართი და გაუქმდეს თანასაკუთრება იმ დროს, როცა შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 224.35 კვ.მ-ს სე-----ისა და მა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების საერთო ფართი შეადგენს 118.5 კვ.მ-ს ($56.90+61.60=118.5$) და გამიჯვნის შესაძლო I ვარიანტით სე-----ისა და მა-----ის საკუთრებაში არსებული ფართები მცირდება 6.65 კვ.მ-ით II ვარიანტით მცირდება 6.05 კვ.მ-ით. აღნიშნულიდან გამომდინარე თანაბარმნიშვნელოვან ნაწილებად დაყოფაც კი შეუძლებელია.

3.2. აპელანტების მოსაზრებით, საქმეში წარმოდგენილ ექსპერტის დასკვნაში მოცემული არ არის სე-----ისა და მა-----ის კუთვნილი იდეალური წილების გამოყოფის შესაძლებლობა. სასამართლო ისე დაეყრდნო ექსპერტის დასკვნას, რომ აღნიშნული არ გაუთვალისწინებია და თანაბარმნიშვნელოვან, ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფის შესაძლებლობა რომ არ არსებობს, ეს გარემოება ექსპერტის დასკვნაშია მოცემული.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის 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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ამავე 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 საქმეზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატას უდავოდ დადგენილად მიაჩნია ფაქტობრივი გარემოება,

რომ ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა №20-ში (პირველი სართული) მდებარე უძრავი ქონებაში 112.50 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს ნო-----ის საკუთრებას, 56.90 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს სე-----ის საკუთრებას, ხოლო 61.60 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს ვა-----ის საკუთრებას (ტ. II, ს.ფ. 31-33).

4.2. უდავოა, რომ მითითებული ფართები ერთმანეთისგან გამიჯნული არ არის.

4.3. განსახილველ დავაში ვა-----ის უფლებამონაცვლედ ჩართულია მა-----
---ე (ტ. II, ს.ფ. 167-168).

4.4. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2015 წლის 05 მაისის გაცემული №0----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა №20-ში მდებარე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობიდან ნო-----ის საკუთრებაში არსებული 112.5 კვ.მ. ფართის გამიჯვნა, ტექნიკური მოთხოვნათა დაცვით ისე, რომ არ შემცირდეს გამიჯნული ფართის სამეურნეო (დანიშნულების) ღირებულება შესაძლებელია ორი ვარიანტით (ტ. III, ს.ფ. 81-89).

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხსენებული ექსპერტიზის დასკვნით უძრავი ქონება მხარეებს შორის გამიჯნულია ორ ნაწილად, საიდანაც ერთი ნაწილი მიკუთვნებული აქვს მოსარჩელე ნო-----ს, ხოლო მეორე ნაწილი რჩება სე-----ის და მა-----ის (ვა-----ის უფლებამონაცვლის) თანასაკუთრებაში.

4.5. სააპელაციო პალატა განმარტავს, 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, 01.03.2016წ.; №ას-222-212-2016, 05.10.2016წ.).

მითითებული მსჯელობიდან გამომდინარე, საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 2015 წლის 05 მაისის დასკვნის საფუძველზე, სააპელაციო პალატას შეუძლებლად მიაჩნია მხარეთა შორის ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმება, ვინაიდან ხსენებული დასკვნით საზიარო უფლება გაყოფილია არა საზიარო უფლების სამივე მონაწილეს შორის, არამედ საზიარო უფლებიდან გამოყოფილია მხოლოდ ერთი მონაწილის - მოსარჩელის საკუთრება, ხოლო მოპასუხეები კვლავ რჩებიან თანამესაკუთრებად, აღნიშნული კი, დაუშვებელია.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო

უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 2017 წლის 12 ოქტომბრის №5----- დასკვნით დასტურდება, რომ ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა №20-ში (პირველი სართული) მდებარე, სე-----ის, მა-----ისა და ნო-----ის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ღირებულების შემცირების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად ნატურით გაყოფა შესაძლებელია ორი ვარიანტის მიხედვით:

- პირველი ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, **მნიშვნელოვანი გადაკეთებების გარეშე**, სე-----ს შესაძლებელია გამოეყოს 61.11 კვ.მ ფართობი (დანართი №2-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული), რაც 5,85 კვ.მ-ით მეტია სე-----ის კუთვნილი ფართობის შესაბამის პროპორციულ 55,26 კვ.მ ფართობზე, მა-----ეს (ვა-----ის უფლებამემკვიდრეს) შესაძლებელია გამოეყოს 60,48 კვ.მ. ფართობი (დანართი №2-ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული), რაც 0,65კვ.მ-ით მეტია მა-----ის ფართობის შესაბამის პროპორციულ 59,83 კვ.მ. ფართობზე და ნო-----ს შესაძლებელია გამოეყოს 102,76 კვ.მ. ფართობი (დანართი №2-ზე მწვანე ფერით აღნიშნული), რაც 6,50 კვ.მ-ით ნაკლებია ნო-----ის კუთვნილი ფართობის პროპორციულ 109,26 კვ.მ. ფართობზე. პირველი ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში მხარეებს ამოსაშენებელი ექნებათ №2 დანართზე წითელი ფერით აღნიშნული ღიობები.

- მეორე ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, **მნიშვნელოვანი გადაკეთებებით**, სე-----ს შესაძლებელია გამოეყოს 54,61კვ.მ. ფართობი (დანართი №3-ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული), რაც 0,65 კვ.მ-ით ნაკლებია სე-----ის კუთვნილი ფართობის შესაბამის პროპორციულ 55,26 კვ.მ. ფართობზე, მა-----ეს (ვა-----ის უფლებამემკვიდრე) შესაძლებელია გამოეყოს 60,48 კვ.მ. ფართობი (დანართი №3-ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული), რაც 0,65 კვ.მ-ით მეტია მა-----ის კუთვნილი ფართობის შესაბამის პროპორციულ 59,83 კვ.მ. ფართობზე და ნო-----ს შესაძლებელია გამოეყოს 109,26 კვ.მ. ფართობი (დანართი №3-ზე მწვანე ფერით აღნიშნული), რაც შეესაბამება ნო-----ის კუთვნილი ფართობის შესაბამის პროპორციულ 109,26 კვ.მ. ფართობს. ამ ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში მხარეებს ამოსაშენებელი ექნებათ №3 დანართზე წითელი ფერით ნაჩვენები ტიხარი, ფანჯრის და კარის ღიობები (ტ. IV, ს.ფ 74-82)

4.7. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 12 ოქტომბრის დასკვნით დადგენილი, მხარეთა შორის საზიარო უფლების ნატურით გაუქმების სავარაუდო ორი ვარიანტიდან უპირატესობა უნდა მიენიჭოს პირველ ვარიანტს, ვინაიდან, როგორც დასკვნიდან იკვეთება, უძრავი ქონების პირველი ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, მეორე ვარიანტისგან განსხვავებით, მხარეებს მოუწევთ უმნიშვნელო გადაკეთებების განხორციელება და შესაბამისად, ნაკლები დანახარჯების გაღება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით უნდა განხორციელდეს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 2017 წლის 12 ოქტომბრის №5----- დასკვნის №2 დანართზე მოცემული გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მა-----ის და სე-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 01 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნო-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

მოცემულ შემთხვევაში, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მა-----ის და სე-----ის სააპელაციო საჩივარი, ასევე, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ნო-----ის სარჩელი. სააპელაციო საჩივრის და სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილების პროპორციიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მხარეების მიერ ერთმანეთისთვის ასანაზღაურებელი ბაჟის მოცულობა თანაბარია და ქვითავს ურთიერთს. შესაბამისად, მხარეებს ერთმანეთისთვის ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება არ უნდა დაეკისროთ.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა-----ის და სე-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 01 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.

3. ნო-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

4. გაუქმდეს ნო-----ის, მა-----ის და სე-----ის საზიარო უფლება ქ. ბო-----ში, 9----- ქუჩა №20-ში (პირველი სართული) მდებარე უძრავ ქონებაზე სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის 2017 წლის 12 ოქტომბრის №5----- დასკვნის №2 დანართზე მოცემული გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით, კერძოდ, სე-----ს გამოეყოს 61.11 კვ.მ ფართობი (ლორჯი ფერით აღნიშნული), მა-----ეს (ვა-----ის უფლებამემკვიდრეს) გამოეყოს 60.48 კვ.მ. ფართობი (ყვითელი ფერით აღნიშნული) და ნო-----ს გამოეყოს 102.76 კვ.მ. ფართობი (მწვანე ფერით აღნიშნული).

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

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

თავმჯდომარე

**ბესარიონ
ტაბალუა**

მოსამართლეები:

**მაია
სულხანიშვილი**

გოდერძი გიორგიშვილი