

საქმე № 330210016001231687
საქმე №28/7413-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

3 მაისი, 2018 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:
თავმჯდომარე - გოგიტა თოთოსაშვილი
მოსამართლეები: თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
ხათუნა არევაძე**

სხდომის მდივანი - ნინო სოლომნიშვილი

**აპელანტები - ა-----, ლ-----
წარმომადგენელი- ფ-----**

მოწინააღმდეგე მხარე - ი-----

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება აუქციონზე რეალიზაციის გზით

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

ი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ი-----ს, ა-----
-----სა და ლ-----ს საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე
მდებარე ქ. თბილისი, წ----- საზიარო
საგნის რეალიზაციით და ამონაგები თანხები განაწილდეს მხარეებს
შორის წილების შესაბამისად, ამონაგები თანხის 1/4 წილი გადაეცეს ა-----

-----, 1/4 წილი გადაეცეს ლ----- და 2/4 წილი გადაეცეს ი-----
-----.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებულ ნაწილში

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, წ-----
-----, რომლის საერთო ფართია 27 კვ.მ და თანასაკუთრების
უფლებით ეკუთვნის 1/4 ნაწილი ა-----, 1/4 ნაწილი ლ-----
-- და 2/4 წილი ი-----.

2.2. 2012 წლის 24 ივლისს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე ი-----
-----, როგორც „საკუთრების მიმდობმა“ ე-----,
როგორც „მინდობილ მესაკუთრეს“ მიანიჭა უძრავი ნივთის მართვის
უფლება, მათ შორის ფლობის, სარგებლობის, მოვლის და ბინაში
ცხოვრების უფლებამოსილება, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისი, წ-----
-----.

2.3. 2016 წლის 6 სექტემბრის სსიპ ლ-----
----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, წ-----
---- საცხოვრებელი ბინის ნატურით გაყოფა, ისე, რომ არ შემცირდეს
მისი ღირებულება ტექნიკურად შესაძლებელია იმგვარად, როგორც ეს
ნაჩვენებია დანართი N2-ში. მთლიანი უძრავი ქონებიდან საინჟინრო
კვლევის მიხედვით, გამიჯნული ფართები (დასკვნაზე თანდართული
გამიჯვნის ვარიანტის მიხედვით) ერთმანეთის მსგავსია საბაზრო
ღირებულებაზე მოქმედი თითქმის ყველა მნიშვნელოვანი
პარამეტრებით, შესაბამისად გამოყოფილი მონაკვეთების (ფართით 13.3
კვ.მ) საბაზრო ღირებულება ერთმანეთთან და მთლიანი უძრავი ქონების
(26.7 კვ.მ) 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში, დასკვნაზე
თანდართული გამიჯვნის ვარიანტის შემთხვევაში, არ შემცირდება.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე
შეუძლებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით და მისი
გაუქმება უნდა მოხდეს აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა განმარტება, რომ საზიარო
საგნის გაყოფა არ უნდა მოხდეს მისი აუქციონზე რეალიზაციის გზით,
ვინაიდან მისი თანაბარმნიშვნელოვან ნაწილებად გაყოფა სრულებით
შესაძლებელია, რომელიც არ შეამცირებს მის ღირებულებას. საქმეში
წარმოდგენილი ექსპერტიზის შეფასების შემდგომ სასამართლო ადგენს,
რომ თანაზიარი საკუთრების უფლების გაუქმება ღირებულების
შემცირების გარეშე შესაძლებელია დამატებითი ხარჯების გაწევის

შემთხვევაში, თუმცა, ორ თანამესაკუთრეზე. ექსპერტიზის დასკვნის დანართი2-ის თანახმად, უძრავი ქონება გაყოფილია 2 ნაწილად, მაშინ როდესაც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სამი თანამესაკუთრის უფლება, კერძოდ: 1/4 ნაწილი ა-----ს, 1/4 ნაწილი ლ-----ს და 2/4 წილი ი-----ს. ამასთან, ობიექტს არ გააჩნია აბაზანა-საპირფარეშო. საპირფარეშო საერთო სარგებლობისაა და განთავსებულია ეზოში.

უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ სადავო უძრავი ქონების ფართი შეადგენს 27 კვ.მ-ს. შესაბამისად ფართის სიმცირის, მისი ტექნიკური მახასიათებლების და არსებული ფაქტობრივი მონაცემების გათვალისწინებით (საერთო სარგებლობაში რჩება საპირფარეშო, გასაწევია დამატებით სარემონტო სამუშაოების ხარჯები, არ არის წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა სამ თანამესაკუთრეზე საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით) სასამართლო მივიდა დასკვნამდე რომ საზიარო საგნის დაყოფა, სამ თანამესაკუთრეზე, ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე (ნატურით გაყოფა) შეუძლებელია. შესაბამისად, კანონის დანაწესი უფლებას აძლევს თანამესაკუთრეს მოითხოვოს მისი რეალიზაცია და ამონაგები თანხის განაწილება პროპორციულად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა. 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 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).

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.

მოცემულ შემთხვევაში, ფართის სიმცირის, მისი ტექნიკური მახასიათებლების და არსებული ფაქტობრივი მონაცემების გათვალისწინებით (საერთო სარგებლობაში რჩება საპირფარეშო, გასაწევია დამატებით სარემონტო სამუშაოების ხარჯები, არ არის წარმოდგენილი ექპერტიზის დასკვნა, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა სამ თანამესაკუთრეზე საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით) სასამართლო მიდის დასკვნამდე რომ საზიარო საგნის დაყოფა, სამ თანამესაკუთრეზე, ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე (ნატურით გაყოფა) შეუძლებელია. რის გამოც, სასამართლოს მართებულად მიაჩნია, დაადგინოს მისი აუქციონზე რეალიზაცია.

სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. დასახელებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა მხარეთა შორის უნდა განაწილდეს მათი წილების შესაბამისად. შესაბამისად თითოეულ მხარეს როგორც მოსარჩელებს ისე მოპასუხეებს უნდა გადაეცეს მათი წილის შესაბამისი ამონაგები თანხები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ უძრავი ნივთის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია. საქმეში წარმოდგენილია ლ-----
----- დასკვნა, რომლის მიხედვითაც, სადავო ქონების ნატურით გაყოფა შესაძლებელია და ქონების ღირებულება არ შემცირდება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავდროულად მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობების განხორციელება. 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 თანამესაკუთრებაში 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.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მიხედვით, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, 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.

შესაბამისად, ზემოდასახელებული ნორმებით დგინდება საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებამოსილება, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით (სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის ანალიზი ცხადყოფს, რომ საზიარო უფლების გაუქმებისას დადგენილია ორი წინაპირობა, კერძოდ: საზიარო საგანი უნდა იყოფოდეს ერთგვაროვან ნაწილებად და აღნიშნულმა არ უნდა მოახდინოს მისი ღირებულების შემცირება. საზიარო უფლების გაუქმების დროს ზემოდასახელებული წინაპირობები უნდა არსებობდეს კუმულატიურად. ერთ-ერთის არარსებობა გამორიცხავს მის გაუქმებას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. **საქმის**

გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ზემოდასახელებული მუხლების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონით გათვალისწინებულია თითოეული მხარის ვალდებულება მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნა, ფაქტები და წარმოდგენის დასახელებული ფაქტის დამადასტურებელი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. სწორედ დასახელებული წარმოდგენს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გამოვლინებას. ამავე დროს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულია სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასების სტანდარტი, რაც ფორმულირებულია დასახელებული კოდექსის 105-ე მუხლში. მტკიცებულებები გამოკვლეულ უნდა იქნას სრული და ობიექტური განხილვის გონივრული განსჯის შედეგად, რა დროსაც სასამართლოს მათი ერთობლიობაში შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად უყალიბდება შინაგანი რწმენა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, წ-
-----, რომლის საერთო ფართობი 27 კვ.მ, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის 1/4 ნაწილი ა-----, 1/4 ნაწილი ლ----- და 2/4 წილი ი-----.

საქმეში წარმოდგენილია სსიპ "ლ-----
-----" 2016 წლის 6 სექტემბრის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის მიხედვითაც, ქ. თბილისში, წ-----
----- საცხოვრებელი ბინის ნატურით გაყოფა, ისე, რომ არ შემცირდეს მისი ღირებულება ტექნიკურად შესაძლებელია იმგვარად, როგორც ეს ნაჩვენებია დანართი N2-ში. მთლიანი უძრავი ქონებიდან საინჟინრო კვლევის მიხედვით, გამიჯნული ფართები (დასკვნაზე თანდართული გამიჯვნის ვარიანტის მიხედვით) ერთმანეთის მსგავსია საბაზრო ღირებულებაზე მოქმედი თითქმის ყველა მნიშვნელოვანი პარამეტრებით, შესაბამისად გამოყოფილი მონაკვეთების (ფართობი 13.3 კვ.მ) საბაზრო ღირებულება ერთმანეთთან და მთლიანი უძრავი ქონების (26.7 კვ.მ) 1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულებასთან მიმართებაში, დასკვნაზე თანდართული გამიჯვნის ვარიანტის შემთხვევაში, არ შემცირდება.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა არცერთ მტკიცებულებას წინასწარ დადგენილ ძალას არ ანიჭებს და სასამართლოს მისი შეფასების ვალდებულებას აკისრებს. ზემოაღნიშნულ დასკვნას ამყარებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება

105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მიზანია, მაქსიმალურად დააბალანსოს ყოველი მესაკუთრის უფლება, რათა საზიარო საგნის გაყოფისას რომელიმე მათგანი არ აღმოჩნდეს არახელსაყრელ პირობებში და მისთვის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გამოყოფილი ნივთი აღჭურვილი იყოს ყველა იმ თვისებით, რომელიც აუცილებელია შემდგომში მისი დამოუკიდებლად სრულფასოვანი ფუნქციონირებისათვის. **ვინაიდან, სახეზეა სამი თანამესაკუთრე, შესაბამისად ცალსახად უნდა დგინდებოდეს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით სამ ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელია.** ნივთების ერთგვაროვანი ბუნება მოიცავს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც წარმოშობილი დამოუკიდებელი ნივთები, ყოველგვარი დამატებითი ძალისხმევის გარეშე, აღჭურვილი იქნება ყველა აუცილებელი თვისებებით და გააჩნია შესაძლებლობა დამოუკიდებლად განახორციელოს მისი ფუნქციური დანიშნულება. ე.ი არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა, რასაც იგი ასრულებდა მესაკუთრისათვის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ უნდა გამოიწვიოს. გარდა ამისა, წარმოქმნილმა ნივთებმა უნდა შეინარჩუნონ თანაბარი საბაზრო ღირებულება.

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი იმპერტიულად ადგენს, რომ საზიარო საგნის იძულებით რეალიზაციას წინ უნდა უსწრებდეს საზიარო უფლების ნატურით გაყოფის გზით გაუქმების გამორიცხვა. შესაბამისად, საზიარო საგნის გაყოფის შეუძლებლობის შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს საზიარო უფლების გაუქმების ალტერნატიურ შესაძლებლობას, მისი აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას მასზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში **ფართის სიმცირის, მისი ტექნიკური მახასიათებლების და არსებული ფაქტობრივი მონაცემების გათვალისწინებით (საერთო სარგებლობაში რჩება საპირფარეშო, გასაწევია დამატებით სარემონტო სამუშაოების ხარჯები, არ არის წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა სამ თანამესაკუთრეზე საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით).** პალატა მიუთითებს, რომ ნატურით გაყოფამ თითოეულ მესაკუთრეს არ უნდა მოუსპოს მისით ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად სარგებლობის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, დგინდება რა, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის

შესაბამისად დადგენილი წესის მიხედვით ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ ლ-----

----- 2016 წლის 6 სექტემბრის დასკვნა არ უნდა იქნეს გაზიარებული, რადგან არ შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლით გათვალისწინებულ საზიარო უფლების ნატურით გაყოფის სამართლებრივ კონსტრუქციას, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმება საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით რეალიზაციის გზით საფუძვლიანია და მართებულად დაკმაყოფილდა.

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს 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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ა

1. ა-----სა და ლ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების 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

გოგიტა თოთოსაშვილი

მოსამართლეები

ხათუნა არევაძე

თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი