



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-1-66-2018

22 თებერვალი, 20--

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო ს-----

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - მირანდა ირემაძე

აპელანტი

- ეთ--- კვ-----

წარმომადგენელი

- ნ----- ა-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე

- ნი--- მი-----

წარმომადგენელი

- ს----- ა-----ე

დავის საგანი

- საზიარო უფლების გაუქმება, ქონების ნატურთ გაყოფა

გასაჩივრებული - ოზურგეთის რაიონული ს-----ს 2018 წლის 09

გადაწყვეტილება ოქტომბრის გადაწყვეტილება

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- ეთ--- კ-----ის სარჩელი ნი--- მ-----ის მიმართ საზიარო უფლების გაუქმების, ქონების ნატურით გაყოფის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2013 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონებები ს/კ 2-1-4-0--, 2-1-4-0--, 2-1-4-0--, 2-4-4-0--, 2-1-4-0-- მ-----ა მ-----ის და ნი--- მ-----ის თანასაკუთრებას წარმოადგენს. მ-----ა მი-----ს ეკუთვნის 3/4 წილი, ხოლო ნი--- მი-----ს 1/4 წილი;

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია: 201- წლის 31 იანვარს ნოტარიუს ლ. ვ----- მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა №----- და 2013 წლის 15 იანვარს ნოტარიუს ლ. ვ----- მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა №-----;

2.2. 2018 წლის 17 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, **უძრავი ქონებები ს/კ 2-1-4-0--, 2-1-4-0--, 2-1-4-0--, 2-4-4-0--, 2-1-4-0-- ეთ--- კ-----ის და ნი--- მ-----ის თანასაკუთრებას წარმოადგენს. ეთ--- კვ-----ს ეკუთვნის 3/4 წილი, ხოლო ნი--- მი-----ს 1/4 წილი;**

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია: 2013 წლის 15 იანვარს ნოტარიუს ლ. ვ----- მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა №----- --- და უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების
თარიღი: **16.01.2018წ.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ე----- სააგენტო;

2.3. სსიპ ლ--- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს მიერ 2017 წლის 04 აგვისტოს მომზადებული იქნა ე----- №----- დასკვნა. ე----- - წინაშე დასმული იქნა შემდეგი კითხვები: 1. შესაძლებელია თუ არა ნ--- მ-----ის მ-----ა მ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან საკადასტრო კოდი №2-1-4-0-- ნი--- მი-----ს გამოეყოს 1/4 წილი იზოლირებულად ე----- დასკვნაში არსებული სახლის ნახაზის შესაბამისად (მეორე სართულზე არსებული ოთახებიდან), კერძოდ 2-3 და 2-5 დან; 2. შესაძლებელია თუ არა აღნიშნულ საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე ნი--- მ-----ის საკუთრებაში არსებული 1/4 წილის იზოლირებულად ფართის გაყოფა.

3. მ-----ა მ-----ის და ნი--- მ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან საკადასტრო კოდი №2-1-4-0-- შესაძლებელია თუ არა ნი--- მი-----ს გამოეყოს $\frac{1}{4}$ წილი იზოლირებულად ე----- დასკვნაში არსებული სახლის ნახაზის შესაბამისად მეორე სართულზე არსებული რომელიმე ოთახი, კერძოდ: 2-ა, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 და 2-5 რეკონსტრუქციით, ოთახების ფუნქციური დანიშნულების შეცვლით.
4. აღნიშნული გაყოფის შესაბამისად გთხოვთ მოახდით---თ მიწის ნაკვეთის გაყოფა.

წარმოდგენილ ე----- დასკვნაში მითითებულია:

- 1) ნი--- მ-----ის და მ-----ა მ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან (ს/კ №2-1-4-0--) შესაძლებელია ნი--- მი-----ს გამოეყოს $\frac{1}{4}$ წილის იზოლირებულად დანართი №1-ში არსებულ სახლის ნახაზების შესაბამისად, (მეორე სართულზე არსებული ოთახებიდან), კერძოდ №2-3 და №2-5 ოთახები საერთო ფართობით 17.48 კვ.მ, რაც $(15,99-17,48 = -1,49)$ 1,49 კვ.მ-ით მეტია იდეალურ წილზე (პირველი ვარიანტი).
- 2) აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე მდებარე დამხმარე სათავსოდან შესაძლებელია ნი--- მი-----ს $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისად იზოლირებულად №1-1-2 სათავსო ფართობით 6,1- კვ.მ. (იხ. I და II ვარიანტები), რაც $(6,1-6,1 = 0)$ შეესაბამება იდეალურ წილს (იხ. დანართი №1 და №3).
- 3) მ-----ა მი-----ს და ნი--- მი-----ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან (ს/კ №2-1-4-0--) შესაძლებელია ნი--- მი-----ს გამოეყოს $\frac{1}{4}$ წილი იზოლირებულად დანართი №3-ში არსებული სახლის ნახაზის შესაბამისად მეორე სართულზე არსებული №2-ა №2-1-1 და №2-4-1 სათავსოები რეკონსტრუქციით, ოთახების ფუნქციური დანიშნულების შეცვლით (II ვარიანტი).
- აღნიშნული გაყოფის ვარიანტის მიხედვით მეორე სართულზე მდებარე (№2-1-1 და №2-4-1) ოთახების მთლიანი ფართობია 15,99 კვ.მ, რაც $(15,99-15,99 = 0)$ შეესაბამება $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილს, ხოლო მეორე სართულზე მდებარე №2-ა საზაფხულო ფართი შეადგენს 3,61 კვ.მ, რაც $(3,61-0,90 = -2,71)$ 2,71 კვ.მ-ით მეტია $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილზე.
- 4) ვინაიდან ე----- მიერ შედგენილი იქნა საცხოვრებელი სახლის გაყოფის ორი ვარიანტი, შესაბამისად საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით ს/კ №2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთზე არსებული განაშენიანებისგან თავისუფალი ფართის გაყოფისათვის უკვე შედგენილი იქნა ორი ვარიანტი (იხ. დანართი №2 და №4).

განაშენიანებისგან თავისუფალი ფართის გაყოფისათვის შედგენილი ორივე ვარიანტის მიხედვით:

- მ-----ა მი-----ს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისად შესაძლებელია გამოეყოს 1040,72 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც (1040,72-1040,72=0) შეესაბამება $\frac{3}{4}$ იდეალურ წილს.

- ნი--- მი-----ს $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისად შესაძლებელია გამოეყოს 346,90 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც (346,90-346,90=0) შეესაბამება $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილს.

ე----- მიერ შედგენილ უძრავი ქონების გაყოფის ორივე ვარიანტი ითვალისწინებს შესაბამის დანართებში მითითებულ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, რისთვისაც საჭიროა მომზადდეს შესაბამისი პროექტი და მისი მიხედვით განხორციელდეს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები.

2.5. სსიპ ლ---- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს მიერ 2017 წლის 18 ივლისს მომზადებული იქნა ე----- №----- დასკვნა. ე----- წინაშე დასმული იქნა შემდეგი კითხვები: გთხოვთ ჩაატაროთ შესაბამისი ექსპერტიზა მ-----ა მ-----ის პ/ნ 2----- საკუთრებაში არსებული ქონების საკადასტრო კოდები: 2-.1-.4-.0--, 2-.4-.4-.0--, 2-.1-.4-.0-- და 2-.1-.4-.0-- და 2-.1-.4-.0-- - $\frac{3}{4}$ გამიჯვნა სხვა მესაკუთრის ნი--- მ-----ის წილისაგან. ასევე საკადასტრო კოდი: 2-.1-.4-.0-- მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნა ჩემი მარწმუნებლის მ-----ა მ-----ის წილის $\frac{3}{4}$ შესაბამისად. გთხოვთ საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნის დროს იხელმძღვანელოთ წარმოდგენილი სახლის შიდა აზომვითი ნახაზით; შესაძლებელია თუ არა აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი გაიმიჯნოს რეკონსტრუქციით ან მის გარეშე?

წარმოდგენილ ე----- დასკვნაში მითითებულია:

ე-----ათვის წარმოდგენილ ქ. ლ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ნი--- შვილში მდებარე ს/კ №2-.1-.4-.0--, ს/კ №2-.1-.4-.0--, ს/კ №2-.1-.4-.0-- და ს/კ №2-.4-.4-.0-- მიწის ნაკვეთებიდან, მ-----ა მი-----ს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისად შესაძლებელია იზოლირებულად გამოეყოს:

- ს/კ №2-.1-.4-.0-- მიწის ნაკვეთიდან 375 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება იდეალურ წილს, დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს 1-5 კვ.მ (იხ. დანართი №1).

- ს/კ №2-.1-.4-.0-- მიწის ნაკვეთიდან 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება იდეალურ

წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს 200 კვ.მ-ს (იხ. დანართი №2).

- ს/კ №2-.1-.4-.0-- მიწის ნაკვეთიდან 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება იდეალურ წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს 700 კვ.მ-ს (იხ. დანართი №3).

- ს/კ №2-4-4-0-- მიწის ნაკვეთიდან 22560 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება იდეალურ წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს 750 კვ.მ-ს (იხ. დანართი №4).

ე-----ათვის წარმოდგენილი ს/კ №2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლიდან წარმოდგენილი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით მ-----ა მი-----ს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისი ფართების გამოყოფა, რეკონსტრუქციის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია. რეკონსტრუქციის გათვალისწინებით სახლიდან $\frac{3}{4}$ წილის იზოლირებულად გამოყოფა სათავსოების ფუნქციონალური დანიშნულების შეცვლის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო ე----- მიერ არ იქნა განხილული ს/კ №2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთიდან მ-----ა მ-----ის კუთვნილი $\frac{3}{4}$ წილის იზოლირებულად გამოყოფის ვარიანტი;

2.6. ს-----მ განმარტა, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. ფაქტობრივად, სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები იძლევიან ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. ს----- ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს

2.7. მოცემულ შემთხვევაში საქმის სპეციფიკიდან გამომდინარე, უძრავი ქონების გამოყოფისას აუცილებელია საინჟინრო-ტექნიკური დასაბუთება, შესაბამისად განაწილების (გაყოფის) მთავარი დამადასტურებელი მტკიცებულება შეიძლება იყოს ექსპერტის ან სპეციალისტის დასკვნა. შესაბამისად ს-----მ მხედველობაში მიიღო მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ლ---- ს----- ს----- -- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 2017 წლის 04 აგვისტოს №----- ე----- -- და ლ---- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 2017 წლის 18 ივლისის №----- ე----- დასკვნები.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის, პირველი წინადადების თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება

წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე;

2.9. საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას, 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. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის, რომ მოდავე მხარეები არიან უძრავი ქონების (მდებარე ლ----- რაიონი, სოფელ ნი--- შვილში) თანამესაკუთრეები. შესაბამისად, მითითებული ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან;

2.10. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების მიერ ან სხვა მესამე პირთა უფლებები ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას;

2.11. კანონის ამ დანაწესიდან გამომდინარე, მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებაში თავისუფალია, მაგრამ ამასთან, მისი უფლებამოსილებანი შესაძლოა შეიზღუდოს 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;

2.1- ს-----მ განმარტა, 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 გამორიცხულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი);

2.13. საქართველოს 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. ს-----მ განმარტა, 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. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა გაუქმდეს ეთ--- კვ-----სა და ნი--- მი-----ს შორის საზიარო უფლება ნატურით გაყოფის გზით;

2.14. საქართველოს უზენაესმა ს-----მ 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 შეიღახოს სხვა თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა;

2.15. 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 ს-----ს გადაწყვეტილება, სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი);

2.16. ს-----მ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი 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;

2.17. 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 მისი ფუნქცია და მნიშვნელობა. ამავდროულად, ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმება, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური

საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას. ამიტომაც, დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება;

2.18. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ე----- დასკვნებში მითითებულია: „ე----- მიერ შედგენილ უძრავი ქონების გაყოფის ორივე ვარიანტი ითვალისწინებს შესაბამის დანართებში მითითებულ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, რისთვისაც საჭიროა მომზადდეს შესაბამისი პროექტი და მისი მიხედვით განხორციელდეს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები” (იხ. 3.2.3 პუნქტი);

2.19. „ე-----ათვის წარმოდგენილი ს/კ №2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლიდან წარმოდგენილი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით მ-----ა მი-----ს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისი ფართების გამოყოფა, რეკონსტრუქციის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია. რეკონსტრუქციის გათვალისწინებით სახლიდან $\frac{3}{4}$ წილის იზოლირებულად გამოყოფა სათავსოების ფუნქციონალური დანიშნულების შეცვლის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია” (იხ.3.2.4. პუნქტი);

2.20. ს-----მ განმარტა, რომ საზიარო უფლების მონაწილეთა წილობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით დასაშვებია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგნის (საგნების) ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირებისა და ფუნქციური დანიშნულების გარეშე. კერძოდ, 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;

2.21. საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობაა - საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის

შესაძლებლობა. ამ წინაპირობის არარსებობა კი, გამორიცხავს მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის კანონიერებას. თუმცა, საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობა არ უკარგავს პირს უფლებას, საზიარო საგანზე საკუთრების უფლება დაიცვას კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით;

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ს-----მ ჩათვალა, რომ არ არსებობდა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

3. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ეთ--- კვ-----მ (წარმომადგენელი ნ----- ა-----ი)

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, საქმეში არსებული ე----- დასკვნით ცალსახად არის გამოკვეთილი, რომ გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელზეც მდებარეობს საცხოვრებელი სახლი, ხსენებული მიწის ნაკვეთების გაყოფა შესაძლებელია რეკონსტრუქციის გარეშე, რომელ ნაწილშიც ს-----მ საერთოდ არ იმსჯელა თუ რატომ არ დააკმაყოფილა მათი სასარჩელო მოთხოვნა;

3.2. ასევე დაუსაბუთებელია თუ რატომ არ დააკმაყოფილა ს-----მ სასარჩელო მოთხოვნა საკადასტრო კოდი: 2-1-4-0-- არსებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის გაყოფაზე. ე----- დასკვნით და ექსპერტის ჩვენებით, დადგენილია, რომ დაყოფის შესაბამისად მიუხედავად იმისა რომ დაყოფა რეკონსტრუქციის გარეშე შეუძლებელია, დაყოფის შედეგად ქონებას ფუნქციონალური დანიშნულება არ ეკარგება, არამედ მხოლოდ იცვლება, რაც იმას ნიშნავს, რომ აღნიშნული ფორმებით ქონების გაყოფა არ ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მოთხოვნას;

3.3. კონკრეტულ შემთხვევაში სარჩელზე დართული ე----- დასკვნებით შესაძლებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას, რადგან საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, ისე რომ არ წაერთმევა ის ფუნქცია და მნიშვნელობა, რასაც იგი ასრულებდა მოპასუხისათვის;

3.4. ს-----მ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები, კერძოდ, ს-----მ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ ქონების ნატურით გაყოფისას რეკონსტრუქციის შედეგად ქონების ღირებულება შემცირდება და დაეკარგება ფუნქციონალური

დანიშნულება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატა სრულიად იზიარებს პირველი ინსტანციის ს-----ს მიერ დადგენილ ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.5. პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის ს-----მ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა დავის საგანთან მიმართებაში არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა ს-----მ ნაწილობრივ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით პალატა მიუთითებს შემდეგს:

4.2. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე სარჩელით ითხოვს რეალური წილის გამოყოფას, ანუ საზიარო უფლების გაუქმებას. შესაბამისად, სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებისას უნდა დადგინდეს, შესაძლებელია თუ არა საზიარო საგნის წილების ნატურით გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად წილთა ღირებულების შემცირების გარეშე;

4.3. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ უძრავი ქონებები ს/კ.: 2-1-4-0--, 2-1-4-0--, 2-1-4-0--, 2-4-4-0--, 2-1-4-0-- ეთ--- კ-----ის და ნი--- მ-----ის თანასაკუთრებას წარმოადგენს. ეთ--- კვ-----ს ეკუთვნის 3/4 წილი, ხოლო ნი--- მი-----ს - 1/4 წილი. ამასთან, ს/კ.: 2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე სათავსოები;

4.4. მოცემულ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნა და შემდგომში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეფუძნება სსიპ ლ--- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 2017 წლის 04 აგვისტოს №----- ე----- და ლ--- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 2017 წლის 18 ივლისის №----- ე----- დასკვნებს;

4.5. სსიპ ლ--- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 2017 წლის 04 აგვისტოს ე----- №----- დასკვნის თანახმად:

1) ნი--- მ-----ის და მ-----ა მ-----ის საკუთრებაში არსებული **საცხოვრებელი სახლიდან (ს/კ№2-1-4-0--)** შესაძლებელია ნი--- მი-----ს გამოეყოს 1/4 წილის იზოლირებულად დანართი №1-ში არსებულ სახლის ნახაზების შესაბამისად,

(მეორე სართულზე არსებული ოთახებიდან), კერძოდ №2-3 და №2-5 ოთახები საერთო ფართობით 17,48 კვ.მ, რაც $(15,99-17,48 = -1,49)$ 1,49 კვ.მ-ით მეტია იდეალურ წილზე (პირველი ვარიანტი).

2) აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე მდებარე დამხმარე სათავსოდან შესაძლებელია ნი--- მი-----ს $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისად იზოლირებულად

№1-1-2 სათავსო ფართობით 6,1- კვ.მ. (იხ. I და II ვარიანტები), რაც $(6,1--6,1--=0)$ შეესაბამება იდეალურ წილს (იხ. დანართი №1 და №3).

3) მ-----ა მი-----ს და ნი--- მი-----ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლიდან (ს/კ №2-1-4-0--) შესაძლებელია ნი--- მი-----ს გამოეყოს $\frac{1}{4}$ წილი იზოლირებულად დანართი №3-ში არსებული სახლის ნახაზის შესაბამისად მეორე სართულზე არსებული №2-ა №2-1-1 და №2-4-1 სათავსოები რეკონსტრუქციით, ოთახების ფუნქციური დანიშნულების შეცვლით (II ვარიანტი).

აღნიშნული გაყოფის ვარიანტის მიხედვით მეორე სართულზე მდებარე (№2-1-1 და №2-

4-1) ოთახების მთლიანი ფართობია 15,99 კვ.მ, რაც $(15,99-15,99=0)$ შეესაბამება $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილს, ხოლო მეორე სართულზე მდებარე №2-ა სახაფხულო ფართი შეადგენს 3,61 კვ.მ, რაც $(3,61-0,90=-2,71)$ 2,71 კვ.მ ით მეტია $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილზე.

4) ვინაიდან ე----- მიერ შედგენილი იქნა საცხოვრებელი სახლის გაყოფის ორი ვარიანტი, შესაბამისად საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით ს/კ №2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთზე არსებული განაშენიანებისგან თავისუფალი ფართის გაყოფისათვის უკვე შედგენილი იქნა ორი ვარიანტი (იხ. დანართი №2 და №4). განაშენიანებისგან თავისუფალი ფართის გაყოფისათვის შედგენილი ორივე ვარიანტის მიხედვით:

- მ-----ა მი-----ს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისად შესაძლებელია გამოეყოს 1040,72 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც $(1040,72-1040,72=0)$ შეესაბამება $\frac{3}{4}$ იდეალურ წილს.

- ნი--- მი-----ს $\frac{1}{4}$ წილის შესაბამისად შესაძლებელია გამოეყოს 346,90 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც $(346,90-346,90=0)$ შეესაბამება $\frac{1}{4}$ იდეალურ წილს.

ე----- მიერ შედგენილ უძრავი ქონების გაყოფის ორივე ვარიანტი ითვალისწინებს შესაბამის დანართებში მითითებულ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, რისთვისაც საჭიროა მომზადდეს შესაბამისი პროექტი და მისი მიხედვით განხორციელდეს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები.

4.6. სსიპ ლ---- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 2017 წლის 18 ივლისის ე----- №----- დასკვნის თანახმად:

ე-----ათვის წარმოდგენილ ქ. ლ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ნი---
შვილში მდებარე ს/კ.: №2-1-4-0--, ს/კ.: №2-1-4-0--, ს/კ.: №2-1-4-0-- და
ს/კ.: №2-4-4-0-- მიწის ნაკვეთებიდან, მ-----ა მი-----ს $\frac{3}{4}$ წილის
შესაბამისად შესაძლებელია იზოლირებულად გამოყოს:

- ს/კ **№2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთიდან** 375 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება
იდეალურ წილს, დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს **1-5 კვ.მ** (იხ. დანართი №1).

- ს/კ **№2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთიდან** 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება
იდეალურ

წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს **200 კვ.მ-ს** (იხ. დანართი №2).

- ს/კ **№2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთიდან** 2100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც
შეესაბამება იდეალურ წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს **700 კვ.მ-ს** (იხ.
დანართი №3).

- ს/კ **№2-4-4-0-- მიწის ნაკვეთიდან** 22560 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც
შეესაბამება იდეალურ წილს დარჩენილი ტერიტორია შეადგენს **750 კვ.მ-ს** (იხ.
დანართი №4).

ე-----ათვის წარმოდგენილი ს/კ.: №2-1-4-0-- მიწის ნაკვეთზე
არსებული საცხოვრებელი სახლიდან წარმოდგენილი სახლის
ტექნიკური პასპორტის მიხედვით მ-----ა მი-----ს $\frac{3}{4}$ წილის შესაბამისი
ფართობის გამოყოფა, რეკონსტრუქციის გარეშე ტექნიკურად
შეუძლებელია.

რეკონსტრუქციის გათვალისწინებით სახლიდან $\frac{3}{4}$ წილის
იზოლირებულად გამოყოფა სათავსოების ფუნქციონალური
დანიშნულების შეცვლის გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია.

აღნიშნულის გამო ე----- მიერ არ იქნა განხილული ს/კ.: №2-1-4-0--
მიწის ნაკვეთიდან მ-----ა მ-----ის კუთვნილი $\frac{3}{4}$ წილის იზოლირებულად
გამოყოფის ვარიანტი.

4.7. ამდენად, წარმოდგანილი ექსპერტის დასკვნების თანახმად, დგინდება, რომ
ქ. ლ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ნი---შვილში მდებარე ს/კ.: №2-1-4-0--,
ს/კ.: №2-1-4-0--, ს/კ.: №2-1-4-0-- და ს/კ.: №2-4-4-0-- მიწის ნაკვეთებიდან
შესაძლებელია იზოლირებულად გამოიყოს ეთ--- კ-----ის კუთვნილი იდეალური
წილი. ხოლო საცხოვრებელ სახლზე (ს/კ 2-1-4-0--) მხოლოდ იმ შემთხვევაშია
დასაშვები ნატურით საზიარო საგნის გაუქმების შესაძლებლობა, თუკი
ჩატარდება სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. **შესაბამისად, გაყოფის
შემთხვევაში, მხარეებს დასჭირდებათ რეკონსტრუქცია და დამატებითი
ხარჯის გაწევა, რათა საზიარო საგნის გაყოფის შედეგად მიღებულმა**

ნივთებმა გააგრძელონ მათი დანიშნულების შესაბამისი არსებობა;

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

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

4.10. პალატა განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება;

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

4.1- სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობო უფლებას. აღნიშნული უფლებას

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

4.13. ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით. რაიონულმა ს-----მ ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შეუძლებლობის ფაქტი დაადგინა ლ---- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 2017 წლის 04 აგვისტოს №----- ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე №2-.1-.4-.0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე;

4.14. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა. იგი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რანგშია აყვანილი იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება, ამასთან, 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 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;

4.15. როგორც ზემოთ აღინიშნა, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობაა. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლით გათვალისწინებულ ერთგვაროვნებაში იგულისხმება ამ ნაკვეთთა ერთგვაროვანი ფუნქცია, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელი. თუმცა, საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობა არ უკარგავს პირს უფლებას, საზიარო საგანზე საკუთრების უფლება დაიცვას კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით – საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამ უფლების გაუქმებით, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქოკოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით;

4.16. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს **ეკუთვნის თანაბარი წილი**. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, კონკრეტულად არის განსაზღვრული მხარეთა წილი. აქედან გამომდინარე, თითოეულ მესაკუთრეს სადავო უძრავი ქონებიდან ეკუთვნის მათი წილის შესაბამისი წილი. განსახილველ შემთხვევაში, №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 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 (იხ. წინამდებერე გადაწყვეტილების 4.5. პუნქტი);

4.17. 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);

4.18. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლისა და 173-ე მუხლის პირველი

ნაწილიდან გამომდინარე, საპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებით თავისუფალია, მაგრამ მისი უფლებამოსილებანი შესაძლოა, შეზღუდული იყოს ან კანონით, ან ხელშეკრულებით. მესაკუთრის მოქმედებით არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები. მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების ბუნებიდან (საზიარო საკუთრებიდან) გამომდინარე, ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინებითაა გამოწვეული;

4.19. საკასაციო ს----- 2015 წლის 19 მარტს მიღებულ №ას-1148-1094-2014 განჩინებაში განმარტავს, რომ „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, საპელაციო ს-----მ 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. საპელაციო ს-----მ არ გაითვალისწინა, რომ ექსპერტის მიერ შეთავაზებული რიგი სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება შეამცირებს სადავო სახლის ოთახების მოცულობასა და საყოფაცხოვრებო დანიშნულებას“;

4.20. ზემოთ მითითებულ განჩინებაში 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“;

4.21. 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 ს-----ს მიერ დადგენილი პრაქტიკა სუსგ ას-67-65-2014, 31 ივლისი, 2014; სუსგ ას-1653-1550-201-, 15 აპრილი, 2013; სუსგ ას-1089-10---201-, 8 ოქტომბერი, 201-; სუსგ ას-932-875-201-, 17 სექტემბერი, 201- წელი; სუსგ ას-1665-1562-201-, 4 თებერვალი, 2013, სუსგ 19.03.2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014);

4.22. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით (ლ. ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 2013 წლის 16 დეკემბრის №----- ექსპერტის დასკვნა) ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ ეთ--- კ-----ისა და ნი--- მ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ №2-.1-.4-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეალურად გამოყოფა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად – თითოეული წილის ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე არ არის შესაძლებელი. მითითებული საცხოვრებელი სახლის (ს/კ.: 2-.1-.4-.0--) ნატურით გაყოფა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია დასაშვები, თუკი ჩატარდება სარეკონსტრუქციო სამუშაოები (ს.ფ. 26-2-). შესაბამისად, გაყოფის შემთხვევაში, მხარეებს დასჭირდებათ დამატებითი ხარჯის გაწევა, რათა საზიარო საგნის გაყოფის შედეგად მიღებულმა ნივთებმა გააგრძელონ მათი დანიშნულების შესაბამისი არსებობა, ხოლო გაყოფის მეორე ვარიანტის შემთხვევაში გასაყოფი ფართის ნაწილი მეტია იდეალურ წილთან მიმართებით (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.5.-4.8. პუნქტი). ასეთი გაყოფაზე აპელანტმა სააპელაციო ს-----ს სხდომაზე მიუთითა, რომ მისთვის ხელსაყრელია თუნდაც ისეთი გაყოფა, რომლის დროსაც მისი წილი უფრო ნაკლები იქნება, ვიდრე მოწინააღმდეგე მხარის და თანახმაა ამ გაყოფის შემთხვევაში მოწინააღმდეგე მხარეს დარჩეს ფართის მეტი ნაწილი. მიუხედავად აპელანტის ამ პოზიციისა, პალატა ფიქრობს, რომ ამ ტიპის გაყოფა არ

შესაბამება კანონის ნორმების მოთხოვნებს და მიუხედავად მხარის თანხმობისა მას ვერ გაიზიარებს, რადგან მხარის უკანონო მოთხოვნა (შეხედულება) საფუძვლად ვერ დაედება ს-----ს მიერ მისაღებ გადაწყვეტილებას, რადგან კანონი უნდა იქნეს დაცული განუხრელად. მხარის ასეთი პოზიცია ვერ გახდება მისთვის სასურველი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი, რადგან პალატა ამოწმებს სწორედ მხარეთა მოთხოვნებს კანონთან შესაბამისობაში და ასეთის არარსებობის შემთხვევაში უარს ეუბნება მის დაკმაყოფილებაზე (აღსანიშნავია ისიც, რომ მხარეები ვერ რიგდებიან, ამასთან ნატურით გაყოფის წინააღმდეგია მოპასუხე მხარე, შესაბამისად პალატა ვერ დაეთანხმება აპელანტის მიერ სხდომაზე დაფიქსინებულ პოზიციას - მისთვის ნაკლები წილის მიკუთვნების შედეგად მოხდეს საზიარო ნივთის ნატურით გაყოფა, - რომლის გაზიარების შემთხვევაში, მოწინააღმდეგე მხარეს მოესპობა თუნდაც იმის შესაძლებლობა, რომ მოითხოვოს საზიარო უფლების გაყოფა მისი რეალიზაციის გზით) ამდენად, დამატებითი ხარჯების გაწევისა და რეკონსტრუქციის, ასევე იდეალური წილობრივი მონაცემების დარღვევის გარეშე ამ ქონების გაყოფა სრული იზოლირებით, ერთგვაროვან ნაწილებად, მათი ფუნქციური დანიშნულების შემცირების (რეკონსტრუქციის) გარეშე, შეუძლებელია, რაც თავისთავად გამორიცხავს ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას;

4.23. 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 №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, შეუძლებელია. ამდენად, სააპელაციო პალატას მიიჩნია, რომ უსაფუძვლოა მითითებულ უძრავ ნივთზე მოსარჩელის მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმებისა და საკუთრებაში კუთვნილი წილის ნატურით მიღების თაობაზე და ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს მართებულად ეთქვა უარი პირველი ინსტანციის ს-----ს მიერ.

4.24. რაც შეეხება საზიარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო ს-----მ წარმოდგენილი

მტკიცებულებებით - ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან და ლ----- ს----- ს-----
----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 18.07.2017 წლის №----- ე-----
დასკვნაზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ ქ. ლ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ
ნი---შვილში მდებარე ს/კ.: №2-1-4-0--, ს/კ.: №2-1-4-0--, ს/კ.: №2-1-4-0-- და
ს/კ.: №2-4-4-0-- მიწის ნაკვეთებს ჰყავს ორი თანამესაკუთრე - ნი--- მ-----ე და
ეთ--- კვ----- და ამ ქონების გაყოფა სრული იზოლირებით, ამონაწერში
მითითებული წილობრივი მონაცემების შესაბამის ნაწილებად, მათი
ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე, შესაძლებელია (იხ. ს/ფ.: 26-30,
38-39 და წინამდებარე გადაწყვეტილების 4.6. პუნქტი). ამდენად, აღნიშნულ
პუნქტში მითითებული საზიარო საგანები გაყოფადია, რაც თავისთავად ამ
ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობაა;

4.25. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის
შესაბამისად სააპელაციო ს----- ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო
საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით.
სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, ს----- ხელმძღვანელობს
393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

4.26. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1
პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო ს----- აუქმებს პირველი ინსტანციის ს-----
-----ს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ ს-----ს
მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი
გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად
არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება
შეუძლებელია;

4.2- თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის ს-----
-----ს არ უბრუნება, სააპელაციო ს----- თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას
საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ
გადაწყვეტილებას საქმეზე;

5. შემაჯამებელი ს----- დასკვნა

5.1. ეთ--- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული ს-----ს 2018 წლის 09 ოქტომბრის
გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება და ეთ--- კ-----ის

სარჩერი ღუნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ღუნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება ლ----- რაიონი, სოფელ ნი---შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 500 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი გაიმდიჯნოს 1/4 და 3/4 წილების შესაბამისად, როგორც მოცემულია სსიპ ლ---- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 18.07.2017წ. №----- ე----- დასკვნის და მისი №1 დანართის შესაბამისად და ეთ--- კ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღირიცხოს ლ----- რაიონი, სოფელ ნი--- შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 3/4 წილი ამ პუნქტში მითითებული დასკვნისა და დანართის შესაბამისად; ღუნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება ლ----- რაიონი, სოფელ ნი--- შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 800 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი გაიმდიჯნოს 1/4 და 3/4 წილების შესაბამისად, როგორც მოცემულია სსიპ ლ---- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 18.07.2017წ. №----- ე----- დასკვნის და მისი №2 დანართის შესაბამისად და ეთ--- კ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღირიცხოს ლ----- რაიონი, სოფელ ნი---შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 3/4 წილი ამ პუნქტში მითითებული დასკვნისა და დანართის შესაბამისად; ღუნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება ლ----- რაიონი, სოფელ ნი---შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 2800 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი გაიმდიჯნოს 1/4 და 3/4 წილების შესაბამისად, როგორც მოცემულია სსიპ ლ---- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 18.07.2017წ. №----- ე----- დასკვნის და მისი №3 დანართის შესაბამისად და ეთ--- კ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღირიცხოს ლ----- რაიონი, სოფელ ნი--- შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 3/4 წილი ამ პუნქტში მითითებული დასკვნისა და დანართის შესაბამისად; ღუნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება ლ----- რაიონი, სოფელ ნი--- შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 3000 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთი გაიმდიჯნოს 1/4 და 3/4 წილების შესაბამისად, როგორც მოცემულია სსიპ ლ---- ს----- ს----- ს----- ე----- ე----- ბიუროს 18.07.2017წ. №----- ე----- დასკვნის და მისი №4 დანართის შესაბამისად და ეთ--- კ-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღირიცხოს ლ----- რაიონი, სოფელ ნი---შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 3/4 წილი ამ პუნქტში მითითებული დასკვნისა და დანართის შესაბამისად; ეთ--- კ-----ის სარჩერი ღნი - მ-----ის მიმართ, ლ----- რაიონი, სოფელ ნი---შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობ(ებ)ზე

საზიარო უფლების გაუქმების და ქონების ნატურით გაყოფის თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ს-----ს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას ს-----ს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია ს-----ს ხარჯების გადახდისაგან, ს-----ს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული ს-----ს ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა;

6.2. დადგენილია, რომ ეთ--- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი და სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამისად, ნი--- მი-----ს ეთ--- კ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნახევარი სარჩელის და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებულ ნაწილში პირველი ინსტანციისათვის (360 ლარი) და სააპელაციო წარმოებისათვის (480 ლარი) მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდა ჯამში - 840 ლარის ოდენობით;

სააპელაციო ს-----ს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ეთ--- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული ს-----ს 2018 წლის 09 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ეთ--- კ-----ის სარჩერილი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

ნაკვეთის 3/4 წილი ამ პუნქტში მითითებული დასკვნისა და დანართის შესაბამისად;

4. ეთ--- კ-----ის სარჩერლი ნი--- მ-----ის მიმართ, ლ----- რაიონი, სოფელ ნი--- შვილში მდებარე №2-1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობ(ებ)ზე საზიარო უფლების გაუქმების და ქონების ნატურით გაყოფის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;

5. ნი--- მი-----ს ეთ--- კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის/აპელანტის მიერ რაიონულ და სააპელაციო ს-----ში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის გადახდა - 840 ლარის ოდენობით;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს ს-----ში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო ს-----ს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

7. 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 ქუთაისის სააპელაციო ს-----ში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

მოსამართლე

ლაურა მიქავა