



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**

საქართველოს სახელით

14 ივნისი, 2019 წელი

თბილისი

საქმე №28/481-19

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
მოსამართლე - ვანო წიკლაური  
სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ნ-----

წარმომადგენელი - ზ----- ბ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- კ-----

წარმომადგენელი - პ----- კ-----

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 04 დეკემბრის გადაწყვეტილება

**სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა** - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 04 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ----- კ-----ს სარჩელი მოპასუხე ნ-----ს მიმართ საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე - დაკმაყოფილდა სრულად. გაუქმდა ქ----- (ს/კ N0-----) გ----- კ-----სა და ნ-----ს საზიარო უფლება უძრავი ნივთის აუქციონზე გაყიდვის წესით და დადგინდა ამონაგები თანხის მხარეებს შორის განაწილება მათი წილების პროპორციულად, გ----- კ-----ს (პ/ნ N3-----)

მიეკუთვნა 2/3 წილი, ხოლო ნ-----ს (პ/ნ N0-----) კი - 1/3 წილი.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

- უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელე არის მოპასუხის მეუღლის შვილი.
- უდავო გარემოებაა, რომ მხარეები სადავო ქონებაში ერთად არ ცხოვრობენ.
- უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელე ამჟამად ცხოვრობს ქირით.

**პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.1. 2018 წლის 14 მარტის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ----- თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით ნ-----ს 1/3 ნაწილი და გ----- კ-----ს - 2/3 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 14 მარტის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15)

2.2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 28 ივნისის N0----- დასკვნის თანახმად, ქ-----, მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად იზოლირებულ წილებად გაყოფა შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 28 ივნისის N0----- დასკვნა (ს.ფ. 16-17).

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

2.3. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

ამავე 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 შესაბამისად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონების გაყოფა მხარეთა წილების შესაბამისად, მათი ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ასევე აღსანიშნავია, რომ მხარეებს ერთმანეთში აქვთ დაძაბული ურთიერთობა, რაც ასევე გამორიცხავს მათ ერთად ცხოვრებას, მით უმეტეს, რომ მოსარჩელე მოპასუხის მეუღლის შვილია და მათ ერთმანეთის მიმართ რაიმე ახლო ნათესაური კავშირი არ აქვთ, პირიქით, როგორც თავად მხარეებმა განაცხადეს მათ სხვა დავაც ჰქონდათ საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში, რაც კიდევ ერთხელ ცხადყოფს ერთმანეთის მიმართ დამოკიდებულებასა და ურთიერთობას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ სადავო უძრავი ქონება შესაძლებელი იყო გამიჯნულიყო წილების შესაბამისად, გადატანილი იყო მოპასუხე მხარეზე, რომელმაც როგორც შესაგებელში, ასევე სასამართლო სხდომაზე დააფიქსირა, რომ ქონების გამიჯვნა შესაძლებელი იყო, თუმცა მხარის ახსნა-განმარტება სასამართლოს მიერ ვერ მიიჩნევა იმ სახის მტკიცებულებად, რაც ასეთი სადავო გარემოების დამადასტურებლად იქნება მიჩნეული. უფრო მეტიც, შესაგებელს არანაირი სახის მტკიცებულება არ ერთვის, რაც სასამართლოს მისცემდა საშუალებას მოეხდინა მისი შეფასება და ანალიზი უძრავი ქონების გამიჯვნასთან მიმართებაში, რაც წარმოდგენილი იქნებოდა მოპასუხე მხარის მიერ.

რაც შეეხება საქმეზე წარმოდგენილ 2018 წლის 28 ივნისის დასკვნას, აღნიშნულის მიხედვით, ბინის მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად იზოლირებულ ნაწილებად გაყოფა ტექნიკურად შეუძლებელი იყო, რადგან ფართის სიმცირისა და ოთახების განლაგების გამო ვერ ხერხდებოდა სამზარეულოს, საპირფარეშოსა და აბაზანის გაყოფა, ასევე გაყოფის შემთხვევაში უნდა მოწყობილიყო დამოუკიდებელი შესასვლელები, რაც მოცემულ შემთხვევაში შეუძლებელი იყო.

ამდენად, სასამართლომ აღნიშნული დასკვნის თანახმად მიიჩნია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ვერ ხდება სამზარეულო, სააბაზანოსა თუ საპირფარეშოს გაყოფა, იმ შემთხვევაშიც კი თუკი მოხდება მათი და ასევე ოთახების გაყოფა, საცხოვრებელ ბინას ვერ ექნება ორი დამოუკიდებელი შესასვლელი, რაც უკვე გამორიცხავს წილების შესაბამისად გამიჯვნა-გამოყოფას.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

### **3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

**3.1.1.** აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, აპელანტის აზრით სავსებით შესაძლებელია ქონებას გაუკეთდეს ორი შესასვლელი, შიდა ტიხრები კი გაკეთდეს ურთიერთშეთანხმებით.

### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების 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.

სამოქალაქო საპროცესო 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

### **4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.1.1.** სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ირიცხება ნ-----ს (1/3 ნაწილი) და გ----- კ-----ს (2/3 ნაწილი) თანასაკუთრებად. (ს.ფ. 15);

- ნ-----ს და გ----- კ-----ს თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფის გზით შეუძლებელია.

ამ მიმართებით სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 28.06.2018 წლის დასკვნზე, რომლის თანახმად ქ-----ის მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად იზოლირებულ ნაწილებად გაყოფა შეუძლებელია.

დასკვნის კვლევითი ნაწილით ირკვევა, რომ სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნათა თანახმად საცხოვრებელ ბინაში საჭიროა გათვალისწინებული იქნეს საცხოვრებელი ოთახები და დამხმარე სათავსოები: სამზარეულო, წინოთახი, სააბაზანო ან საშხაპე, საპირფარეშო, საკუჭნაო. საკვლევი ბინის მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად იზოლირებულ ნაწილებად დაყოფა, ტექნიკურად შეუძლებელია, რადგან ფართის სიმცირის და ოთახების განლაგების გამო ვერ ხერხდება სამზარეულოს, საპირფარეშოს და აბაზანის გაყოფა, ასევე გაყოფის შემთხვევაში უნდა მოეწყოს დამოუკიდებელი შესასვლელი, რაც მოცემულ შემთხვევაში შეუძლებელია.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს, რომ მხარეთა შორის საზიარო უფლების ობიექტი (ბინა) არ შეიძლება გაიყოს რადგან, სადავო ბინა წარმოადგენს მრავალბინიან სახლში მდებარე იზოლირებულ ბინას, რომლის თითოეული ოთახი მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მათი ერთმანეთისაგან გამოცალკევება და ცალკე საკუთრების უფლების ობიექტად გამოყენება შეუძლებელია. პალატა აქვე დასძენს, რომ იზოლირებული ბინის ცალ-ცალკე აღებულ ოთახებს არ შეიძლება დამოუკიდებელი დანიშნულება ჰქონდეთ, ვინაიდან ამგვარი ბინის ოთახები ერთმანეთთან დაკავშირებულია მიზნობრივად და მათი კავშირის შედეგი სამეურნეო დანიშნულების ერთიანი ნივთის (ბინის) არსებობას წარმოადგენს.<sup>1</sup>

**4.1.2.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო 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. ამდენად,

კანონმდებელი იცავს მესაკუთრის კონსტიტუციით გარანტირებულ ინტერესებს და უპირობოდ ანიჭებს მას საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში, სწორედ აღნიშნული უფლებით ისარგებლა მოსარჩელემ და სარჩელით მიმართა სასამართლოს. კანონმდებელი ადგენს ქონების ნატურით გაყოფისათვის ორ წინაპირობას: ნივთი უნდა დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად მისი ღირებულების შემცირების გარეშე. ნივთის ღირებულებაში იგულისხმება ნივთის საყოფაცხოვრებო და სამეურნეო დანიშნულება, ანუ ნივთმა გაყოფის შემთხვევაში არ უნდა დაკარგოს ის სამომხმარებლო ღირებულება, რაც მას გაყოფამდე გააჩნდა.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგინდა, რომ საზიარო უფლების საგანს წარმოადგენს მრავალბინიან სახლში მდებარე იზოლირებულ ბინა, რომელზეც საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით შეუძლებელია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს ჰქონდა უფლება, მოეთხოვა საზიარო უფლების ნივთის რეალიზაციის გზით გაუქმება და ამონაგები თანხის თანამესაკუთრეთა შორის საკუთრებაში არსებული წილების შესაბამისად განაწილება.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს (გასაჩივრებელი) გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

**6.1.** იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა სსსკ-ის 53-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახ. ბაჟი უკან დაბრუნებას არ ექვემდებარება. შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა :**

1. ნ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 04 დეკემბრის 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 განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**

**ვანო წიკლაური**