



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

25 ივნისი, 2019 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/3105-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ფ----- მ-----

წარმომადგენლები – ტ----- მ-----, ი----- ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე – ე---- ლ----- ლ---- რ-----

წარმომადგენელი – ბ----- ვ-----

დავის საგანი – საზიარო უფლების გაუქმება ქონების ნატურით გაყოფით

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება

სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
გაუქმება ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის
12 აპრილის გადაწყვეტილებით ფ----- მ-----ს სარჩელი არ
დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. სასამართლოს განმარტებით ვინაიდან სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე არ გამოცხადებულა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელში მითითებული შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები ითვლება დამტკიცებულად:

2.2. ქ-----ში მდებარე 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთი დაზუსტებული ფართით: 10049 კვ.მ, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით №1, №2, №3 და ნაგებობა №4 თანასაკუთრების უფლებით 70% ირიცხება ფ----- მ-----ს სახელზე, ხოლო 30% ირიცხება ე---- ლ----- - ლ---- რ-----ის სახელზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2017 წლის 26 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 29-30).

2.3. სარჩელის საფუძვლად მითითებული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 08 მაისის დასკვნით არ დასტურდება, ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (მიწასა და შენობაზე) თანამესაკუთრეთა შორის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების ნატურით გამიჯვნის შესაძლებლობა არც პირველი და არც მეორე ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის საერთო საკუთრებაში დარჩენის გარეშე.

დასკვნის თანახმად, ობიექტის ადგილზე შესწავლის დროს დამკვეთის მიერ მითითებულ იქნა, რომ გამიჯვნის დროს საჭიროების შემთხვევაში (ავტომანქანების მიწის ნაკვეთში შესასვლელად) ექსპერტს გაეთვალისწინებინა ფაქტობრივად არსებული შენობა N3-ის დემონტაჟი მისი წილის შემცირების ხარჯზე, რაც ასეც მოხდა და კვლევის და წილების გადანაწილების დროს 30% წილის მესაკუთრეზე აღნიშნული შენობა N3-ის შიდა ფართობის პროპორციული წილი გათვალისწინებულ იქნა გამოსაყოფ ფართობში (ორივე ვარიანტში) შენობა N1-ში, ხოლო 70% წილის მესაკუთრეს ხსენებული შენობა N3-ის ფართობი მთლიანად დააკლდება (ორივე ვარიანტის შემთხვევაში); გამიჯვნის შემთხვევაში საჭიროა მოხდეს შენობა N3-ის დემონტაჟი, რათა ორივე მიწის ნაკვეთს ჰქონდეს დამოუკიდებლად შესასვლელი ავტოსატრანსპორტო საშუალებებისთვის; პირველი ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც განთავსებულია შენობა N1 და შენობა N5 დარჩება საერთო საკუთრებაში.

დასკვნაში მოცემულია, რომ ქ-----ში მდებარე საკადასტრო კოდით 0----- რეგისტრირებული უძრავი ქონების გამიჯვნა საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით შესაძლებელია დანართებში ნაჩვენები ვარიანტით.

2017 წლის 08 მაისის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით გათვალისწინებული გამოკვლევის მიხედვით, პირველი ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც განთავსებულია შენობა N1 და შენობა N5 დარჩება საერთო საკუთრებაში. ხოლო მეორე ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც განთავსებულია შენობა N1 დარჩება საერთო საკუთრებაში. შენობების ქვეშ განთავსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა შესაძლებელი იქნება იმ შემთხვევაში თუ მოხდება გამოყოფილი შენობების კონსტრუქციული გაყოფა, ისე რომ თითოეულმა ნაწილმა შეძლოს დამოუკიდებლად არსებობა/ფუნქციონირება. გამიჯვნის შემთხვევაში ამოსაშენებელი იქნება დანართებზე წითლად მონიშნული ღიობები და მოსაწყობი იქნება მწვანედ მონიშნული ღიობები.

საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას დასაშვებია, საზიარო უფლების მონაწილეთა წილობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგნის ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, თუკი საზიაროს საგნის გაყოფა მოითხოვს აღნიშნულ საჭიროებებს, ეს ნიშნავს, რომ საზიარო საგნის გაყოფა მის ერთგვაროვან ნაწილებად არ არის შესაძლებელი, მით უფრო ღირებულების შემცირების გარეშე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს სხდომაზე არ გამოცხადდება მოპასუხე, რომელსაც გაეგზავნა შეტყობინება ამ კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით, და მოსარჩელე შუამდგომლობს დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, მაშინ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დამტკიცებულად ითვლება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას, სარჩელი დაკმაყოფილდება. წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლო უარს ეტყვის მოსარჩელეს მის დაკმაყოფილებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დანიშნული იქნა სხდომა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელში მითითებული და დამტკიცებულად ჩათვლილი ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს

სარჩელის მოთხოვნას შემდეგი გარემოებების გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით საზიარო უფლება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მონაწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები არიან საზიარო საგნის, მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების თანამესაკუთრეები, შესაბამისად, მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

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

ამავე კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა. სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი), რასაც მოცემულ შემთხვევაში ითხოვს მოსარჩელე.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

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. 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. 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 (იხ, სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014 19 მარტი, 2015 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გაანალიზების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებდა სასარჩელო მოთხოვნას, შესაბამისად ფ----- მ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით არასწორად დაადგინა სასამართლომ რომ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 08 მაისის დასკვნის მიხედვით საზიარო საგნის გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად არ არის შესაძლებელი. აპელანტის მითითებით აღნიშნული დასკვნით გათვალისწინებულია უძრავი ნივთის გაყოფის ორი ვარიანტი. აპელანტის განმარტებით სასამართლო მოთხოვნას წარმოადგენდა უძრავი ნივთის დასკვნაში მითითებული პირველი ვარიანტის მიხედვით გაყოფა, თუმცა შესაძლებელი იყო მეორე ვარიანტის მიხედვით გაყოფაც.

აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს დასკვნას, რომ საზიარო უფლების გაუქმების შედეგად შემცირდება მიწის ნაკვეთების ღირებულება და მოხდება მათი ფუნქციური დანიშნულების შეცვლა.

3.1.2. აპელანტის მითითებით საქმეში წარმოდგენილი დასკვნა არ შეიცავს დათქმას უძრავი ნივთის გამიჯვნის შემთხვევაში მისი ღირებულების შემცირების და ფუნქციონალური დანიშნულების შეცვლის შესახებ, ამ

გარემოების და იმ ფაქტის მხედველობაში მიღებით, რომ სასამართლო სარჩელს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლის ფარგლებში იხილავდა, არარსებობდა სარჩელის დაკაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

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.

4.1 ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1.1 განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტის ძირითადი პრეტენზია ემყარება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანაზე უარის არასწორად თქმას.

აპელანტის აზრით, საქმე განხილულია საპროცესო დარღვევებით, ვინაიდან სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გამხდარა, მოპასუხე მხარის გამოუცხადებლობის გამო სარჩელში მითითებული გარემოებების დადასტურებულად მიჩნევის პირობებში სასამართლოს უნდა დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის შუამდგომლობა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის თაობაზე, რადგან არც სარჩელში და არც ექპერტიზის დასკვნაში მითითებული არ ყოფილა ნივთის გამიჯვნის შემთხვევაში ღირებულების შემცირების და ფუნქციონალური დანიშნულების შეცვლის შესახებ.

4.1.2. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პრეტენზიას და აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 230-ე მუხლით კანონმდებელი გვთავაზობს მოპასუხე მხარის გამოუცხადებლობისას დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას, თუმცა დასახელებული ნორმით ზუსტად განსაზღვრული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში:

1. მოსარჩელე შუამდგომლობს სასამართლოს წინაშე, რათა მან გამოიტანოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ;
2. არ არსებობს დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის დამაბრკოლებელი გარემოებები, რომლებიც გათვალისწინებულია 233-ე მუხლის პირველი ნაწილით;
3. სარჩელში მითითებული და მოპასუხის გამოუცხადებლობის გამო დამტკიცებულად ჩათვლილი გარემოებები იურიდიულად ამართლებენ მოთხოვნას.

ამრიგად, ზემოაღნიშნული საფუძვლების კუმულატიურად არსებობა, ქმნის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის ფორმალურ წინაპირობას, თუმცა იმისათვის, რომ სასამართლომ დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის გზით დააკმაყოფილოს სარჩელი, **მოსამართლე ვალდებულია, გამოარკვიოს კანონის ძალით დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები ამართლებს თუ არა იურიდიული თვალსაზრისით მოთხოვნას.**

4.1.3. განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ-----ში მდებარე 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთი დაზუსტებული ფართით: 10049 კვ.მ. მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით №1, №2, №3 და ნაგებობა №4 თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება ფ----- მ-----ს (70 %) და ე--- ლ----- ლ--- რ-----ის (30 %) სახელზე.

ფ----- მ-----ს სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს წილის ნატურით გაყოფის გზით უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ----- ს/კ 0-----, საზიარო უფლების გაუქმება და თანამესაკუთრეთა რეალური წილის განსაზღვრა, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 963-ე მუხლი. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ ფ----- მ----- თანამესაკუთრეებს შორის უძრავი ნივთის ნატურით გაყოფას სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის

სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მიხედვით მოითხოვს. სარჩელში აღნიშნულია, ამასთან, 08.05.2017 წლის ექსპერტიზის დასკვნითაც ირკვევა, რომ ქ-----ში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში #0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთი და შენობები) გამიჯვნა ტექნიკურად შესაძლებელია დასკვნაში მითითებული ორი ვარიანტის შესაბამისად:

I ვარიანტი ფაქტობრივად არსებული შენობების გათვალისწინებით:

30 % წილის მესაკუთრეს შენობების მთლიანი შიდა საერთო ფართობიდან 3529,12 კვ.მ.-დან შესაძლებელია გამოეყოს 1058,74 კ.მ., რაც მისი კუთვნილი შესაბამისი წილის ფართობის $3529,12 \times 30\% = 1058,74$ კვ.მ.-ის ტოლია. (დანართი #1-ზე ყვითლად მონიშნული)

70% წილის მესაკუთრეს, შენობების შიდა საერთო ფართობიდან, 3529,12 კვ.მ.-დან შესაძლებელია, გამოეყოს დარჩენილი ფართობი 2437,33 კვ.მ.(დანართი #1-ზე ცისფერი ფერით მონიშნული)

30% წილის მესაკუთრეს განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობიდან 6478.0 კვ.მ.-იდან შესაძლებელია გამოეყოს 1943,06 კვ.მ., რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი ფართობის $478.0 \times 30\% = 1943,0$ კვ.მ.-ის ტოლია. (დანართი #3-ზე ყვითელი ფერით მონიშნული)

70% წილის მესაკუთრეს განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობიდან, 6478,0 კვ.მ.-დან შესაძლებელია გამოეყოს 45.35,06 კვ.მ. (დანართი #3-ზე ცისფერი ფერით მონიშნული)

II ვარიანტი - ფაქტობრივად არსებული შენობების გათვალისწინებით:

30% წილის მესაკუთრეს, შენობების მთლიანი შიდა საერთო ფართობიდან, 2956.35 კვ.მ.-დან, შესაძლებელია გამოეყოს 886.91 კვ.მ.-ის ოდენობით, რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი ფართობის $2956.35 \times 30\% = 886.91$ კვ.მ.-ის ტოლია. (დანართი #2-ზე ყვითლად მონიშნული)

70% წილის მესაკუთრეს, შენობების მთლიანი შიდა საერთო ფართობიდან 3529.12 კვ.მ- დან, შესაძლებელია გამოეყოს დარჩენილი ფართობი 2036.39 კვ.მ-ის ოდენობით. (დანართი #3-ზე ცისფერი ფერით მონიშნული)

30% წილის მესაკუთრეს, განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობიდან, 6478.0 კვ.მ-დან შესაძლებელია გამოეყოს 2123.0 კვ.მ-ის ოდენობით, რაც მისი კუთვნილი წილის შესაბამისი ფართობის $7077.0 \times 30\% = 2123.0$ კვ.მ-ის ტოლია. (დანართი #2-ზე ყვითლად მონიშნული)

70% წილის მესაკუთრეს, განაშენიანებისგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობიდან, 6478.0 კვ.მ-დან შესაძლებელია გამოეყოს 4954.0 კვ.მ-ის ოდენობით. (დანართი #3-ზე ცისფერი ფერით მონიშნული)

დასკვნაში შენიშვნის სახით აღნიშნულია, რომ:

ობიექტის ადგილზე შესწავლის დროს დამკვეთის მიერ მითითებული იქნა, რომ გამიჯვნის დროს საჭიროების შემთხვევაში (ავტომატქანების მიწის

ნაკვეთში შესასვლელად) ექსპერტს გაეთვალისწინებინა ფაქტობრივად არსებული შენობა #3-ის დემონტაჟი მისი წილის შემცირების ხარჯზე, რაც ასევე მოხდა და კვლევის და წილების გადანაწილების დროს 30 %წილის მესაკუთრეზე აღნიშნული შენობა #3-ის შიდა ფართობის პროპორციული წილი გათვალისწინებულია გამოსაყოფ ფართობში (ორივე ვარიანტში) შენობა #1-ში, ხოლო 70% წილის მესაკუთრეს ხსენებული შენობა #3-ის ფართობი მთლიანად დააკლდება. (ორივე ვარიანტის შემთხვევაში) გამიჯვნის შემთხვევაში საჭიროა მოხდეს შენობა #3-ის დემონტაჟი, რათა ორივე მიწის ნაკვეთს ჰქონდეს დამოუკიდებლად შესასვლელი ავტოსატრანსპორტო საშუალებისთვის.

პირველი ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც განთავსებულია შენობა #1 და შენობა #5 დარჩება საერთო საკუთრებაში.

მეორე ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც განთავსებულია შენობა #1 დარჩება საერთო საკუთრებაში.

შენობების ქვეშ განთავსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა შესაძლებელი იქნება იმ შემთხვევაში თუ მოხდება გამოყოფილი შენობების კონსტრუქციული გაყოფა, ისე, რომ თითოეულმა ნაწილმა შეძლოს დამოუკიდებლად არსებობა/ფუნქციონირება.

გამიჯვნის შემთხვევაში ამოსაშენებელი იქნება დანართებზე წითლად მონიშნული ღიობები და მოსაწყობი იქნება მწვანედ მონიშნული ღიობები.

სარჩელით და წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო საზიარო ქონების ნატურით გაყოფის ოპტიმალური შესაძლებლობა დასკვნაში მითითებული გამიჯვნის პირველი ვარიანტია. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ მოსარჩელე აპელანტმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ 08.05.2017 წლის დასკვნის ავტორ სპეციალისტს მიმართა და მისგან მიღებული 15.05.2018 წლის დასკვნა წარმოადგინა, სადაც აღნიშნულია, რომ სსიპ ლევან სამხარულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 08 მაისს მომზადებულ დასკვნაში განხილული გამიჯვნის ვარიანტებით, ქ-----ში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში #0----- საკადატრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთი და შენობები) გამიჯვნის შემთხვევაში არ შემცირდება გამოყოფილი გამიჯნული ნაწილების ფუნქციური ღირებულება.

4.1.3. ნიშანდობლივია აღინიშნოს, რომ დასკვნაში მითითებული წესით, როგორც პირველი, ასევე მეორე ვარიანტის მიხედვით საზიარო უფლების გაუქმების შემთხვევაში, თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან მიმართებით მხარეთა თანასაკუთრების უფლება კვლავ ნარჩუნდება, კერძოდ, დასკვნაში მითითებული პირველი ვარიანტის მიხედვით თანასაკუთრებაში

რჩება მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი რომელზეც განთავსებულია შენობები #1 და #5, ხოლო მეორე ვარიანტით გამიჯვნის შემთხვევაში თანასაკუთებაში რჩება მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელზეც განთავსებულია შენობა #1. მხედველობაშია მისაღები ის უდავო გარემოებაც, რომ დასკვნაში მითითებული წესით უძრავი ნივთის გამიჯვნის შემთხვევაში მოსარჩელის ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადადის მყარი კედლებით ნაშენი ნაგებობის პირველი და მეორე სართული, ხოლო მოპასუხის საკუთრებაში რჩება პირველი სართულზე არსებული შენობა-ნაგებობის ღია ნაწილი, ე.წ. კერანდა, რომელსაც ოთხივე მხრიდან კაპიტალურად ნაშენი კედლები არ აქვს. ამდენად, წარმოდგენილი სახით გამიჯვნის შემთხვევაში მხარეები საკუთრებაში იღებენ აბსოლუტურად სხვადასხვა ხარისხის ნაგებობას. საგულისხმოა აღინიშნოს ისიც, რომ საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შემთხვევაში გარდაუვალი ხდება #3 შენობა ნაგებობის დემონტაჟიც.

4.1.4. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმებით საზიარო ნივთის გაყოფა იმას ნიშნავს, რომ დაყოფის შედეგად თანამესაკუთრებისთვის მიკუთვნებულმა ნივთის ნაწილებმა უნდა შეინარჩუნონ თავისი დანიშნულება, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელნი. ერთგვაროვნებასთან ერთად გაყოფამ საზიარო საგანს არ უნდა დაუკარგოს ის ღირებულება, იგულისხმება სამომხმარებლო ღირებულება, რაც მას გაყოფამდე გააჩნდა შესაბამისად, გამომდინარე იქიდან, რომ ქონების ნატურით გაყოფით საზიარო უფლების გაუქმებისას ყველა თანამესაკუთრის უფლება თანაბრად უნდა იქნეს დაცული, მხოლოდ ერთ-ერთი მესაკუთრის თანხმობა დასკვნაში მითითებული მეთოდით, რომლის მიხედვითაც თანასაკუთრებაში არსებული ნივთის ინდივიდუალურ საკუთრებად გადაქცევა სხვადასხვა კატეგორიის შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების გადაცემით ხდება, ამასთან, უძრავი ნივთის ნაწილი კვლავ თანასაკუთრებაში რჩება, თავისთავად არ არის საკმარისი თუნდაც დაუსწრებელი გადაწყვეტილების რეჟიმში სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის, რადგან დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები არ ამართლებს საზიარო საგნის გაუქმების მიზანს, რამეთუ უძრავ ნივთთან მიმართებით თანასაკუთრების უფლება სრულად არ უქმდება, ამასთან, ინდივიდუალურ საკუთრებად ტრანსფორმირდება სხვადასხვა ხარისხის ნაგებობა, ესე იგი ამ გამიჯვნის შედეგად მიიღება არაერთგვაროვანი ნაწილები, აღნიშნული კი გამორიცხავს გამიჯვნის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

4.1.5. საქართველოს 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 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება).

მოცემულ შემთხვევაში დადგინდა, რომ უძრავ ნივთს ჰყავს ორი თანამესაკუთრე და ამ ქონების გაყოფა **სრული იზოლირებით, ერთგვაროვან ნაწილებად, თანაბარი ხარისხის შენობა-ნაგებობების გადაცემით**, მათი ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე, შეუძლებელია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ საზიარო საგანი ნატურით გაყოფადი არ არის, რაც დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძველს წარმოადგენდა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

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

დაადგინა:

1. ფ----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის 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.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ნათია

გუჯაბიძე /

/გოდერძი

გიორგიშვილი/