

საქმე № 330210016001563801

საქმე №28/4201-18



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 ივლისი, 2019 წელი

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე _ დიანა ბერეკაშვილი
სხდომის მდივანი - მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტი - გ----- ჩ----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ ს----- ტ-----ა

წარმომადგენელი - გ----- მ----ე

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება წილის ნატურით გაყოფის გზით

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

აღწერილობითი ნაწილი

1. ქ. თ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO-----
----- მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეები არიან: ადა თ-----ი, გ--
---- ჩ----ე, ნ---- ა-----ი, ს----- ტ-----ა. ს----- ტ-----ას სახელზე
რეგისტრირებულია უძრავი ქონების 6/18 ნაწილი (საერთო ფართობი 110.7

კვ.მ., მათ შორის საცხოვრებელი 93.1 კვ.მ.); ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულია უძრავი ქონების 5/18 ნაწილი (74.70 კვ.მ. აქედან მე-2 სართულზე ოთახი N27-28 კვ.მ.; N28-29.50 კვ.მ.; N29 – 17.20 კვ.მ.; N-0 სათავსო - 14.20 კვ.მ.; N-1 სათავსო- 4.50 კვ.მ. N4 სარდაფის ნახევარი მე-7 შესასვლელის სათავსოს მხარეს ტიხრის გავლებით. სარდაფ-სართულზე მდებარე N7 სათავსო საერთო სარგებლობაში); ნ---- ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულია უძრავი ქონების 2/18 ნაწილი (საცხოვრებელი ფართი 30.00 კვ.მ. დამხმარე ფართი 45.40 კვ.მ. ცალკე მდგომი სათავსო 20 კვ.მ., სარდაფი 43 კვ.მ.); გ----- ჩ----ის სახელი კი რეგისტრირებულია უძრავი ქონების 5/18 ნაწილი.

2. სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 2-----ის დასკვნით დგინდება, რომ ქ. თ-----ში მდებარე სახლთმფლობელობიდან თანამესაკუთრეთა ფაქტობრივ მფლობელობაშია: ნ---- ა-----ის - ეზოში მდებარე სათავსოებიდან და სარდაფის სართულიდან დანართ N--ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული 57.58 კვ.მ. ფართი, რაც 40.84 კვ.მ-ით მეტია მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ 2/18 ნაწილის შესაბამის 16.74 კვ.მ. ფართზე. ხოლო პირველი და მეორე სართულებიდან დანართ N--ზე ყვითელი ფერით აღნიშნული 92.71 კვ.მ ფართი, რაც 48.44 კვ.მ.-ით მეტია მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ 2/18 ნაწილის შესაბამის 44.27 კვ.მ. ფართზე. ს----- ტ-----ას - ეზოში მდებარე სათავსოებიდან და სარდაფის სართულიდან დანართ N--ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული 47.65 კვ.მ. ფართი რაც 2.56 კვ.მ.-ით ნაკლებია მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ 6/18 ნაწილის შესაბამის 50.21 კვ.მ. ფართზე. ხოლო პირველი და მეორე სართულებიდან დანართ N--ზე ლურჯი ფერით აღნიშნული 133.27 კვ.მ. ფართი რაც 0.46 კვ.მ-ით მეტია მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ 6/18 ნაწილის შესაბამის 132.81 კვ.მ. ფართზე. გ----- ჩ----ის - ეზოში მდებარე სათავსოებიდან და სარდაფის სართულიდან დანართ N--ზე მწვანე ფერით აღნიშნული 23.73 კვ.მ. ფართი რაც 18.11 კვ.მ-ით ნაკლებია მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ 5/18 ნაწილის შესაბამის 41.84 კვ.მ. ფართზე. ხოლო პირველი და მეორე სართულებიდან დანართ N--ზე მწვანე ფერით აღნიშნული 66.79 კვ.მ. ფართი რაც 43.88 კვ.მ.-ით ნაკლებია მის სახელზე საჯარო რეგისტრირებულ 5/18 ნაწილის შესაბამის 110.67 კვ.მ. ფართზე. ადა თ-----ის - ეზოში მდებარე სათავსოებიდან და სარდაფის სართულიდან დანართ N--ზე ნარინჯისფერით აღნიშნული 21.68 კვ.მ. ფართი, რაც 20.16 კვ.მ.-ით ნაკლებია მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ 5/18 ნაწილის შესაბამის 41.84 კვ.მ. ფართზე. ხოლო პირველი და მეორე სართულებიდან დანართ N--ზე ნარინჯისფერით აღნიშნული 105.65 კვ.მ. ფართი რაც 5.02 კვ.მ.-ით ნაკლებია მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ 5/18 ნაწილის შესაბამის 110.67 კვ.მ. ფართზე. ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ქ. თ-----ში მდებარე შენობა-

ნაგებობების ტექნიკურად გაყოფა, ფუნქციური ღირებულების (დანიშნულების) შემცირების გარეშე შესაძლებელია ისე როგორც ეს დანართებზეა აღნიშნული.

3. სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 2-----ის დასკვნით N- დანართის შესაბამისად, მხარეები რამოდენიმე ათეული წლის განმავლობაში ფლობდნენ უძრავ ქონებას ასეთი სახით და მონაცემით, სახლთმფლობელობიდან თანამესაკუთრეთა ფაქტობრივ მფლობელობაშია არსებული სახით და მონაცემებით უძრავი ქონება, ქ. თ-----ში მდებარე (იხ.ტ.1. ს.ფ. 214). ამასთან, მოპასუხე გ----- ჩ----ემ დაადასტურა, რომ დასკვნის N- დანართზე აღნიშნული აზომვითი ნახაზი, ფაქტობრივად დაკავებული ფართების გეგმა ნამდვილად შეესაბამება რეალურ სურათს.

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა ს----- ტ-----ამ მოპასუხეების ადა თ-----ის, გ----- ჩ-----ის და ნ---- ა-----ის მიმართ წილის ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე.

4.1. სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თ-----ში მდებარე უძრავი ქონების 6/18 წილი, 2013 წლის 12 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ლიანა თოფურიასგან. საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2013 წლის 17 დეკემბერს. 2013 წელს სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში, შენობა-ნაგებობას ჩაუტარდა სარეაბილიტაციო სამუშაოები, რის შემდეგაც გაკეთდა შენობა-ნაგებობის ახალი აზომვითი ნახაზი, თუმცა ნახაზის ჩაბარება და ფართის კორექტირება ვერ მოხერხდა. დღეის მდგომარეობით საცხოვრებელი ბინები გამიჯნულია ერთმანეთისგან და ფუნქციონირებს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად.

5. მოპასუხის პოზიცია:

5.1. მოპასუხე ადა თ-----მა, ასევე მოპასუხე ნ---- ა-----მა სარჩელი ცნეს.

5.2. მოპასუხე გ----- ჩ----ემ სარჩელთან დაკავშირებით წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მოსარჩელეს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მიუთითა, რომ იგი არ არის თანახმა მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ფორმით მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება.

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილებით ს----- ტ-----ას სარჩელი

დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ს----- ტ-----ას, ადა თ-----ს, ნ---- ა-----ს და გ----- ჩ----ეს შორის საზიარო უფლება ნატურით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თ-----ში საკადასტრო კოდი N0-----, სსიპ "ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2017 წლის 2-----ის N0----- დასკვნის და დასკვნის N- დანართის მიხედვით, რომლებიც წარმოადგენენ გადაწყვეტილების განუყოფელ ნაწილს, კერძოდ, ქ. თბილისში, მეტეხის ქუჩა 1/2-ში საკადასტრო კოდით N0----- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთიდან და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობიდან თანამესაკუთრეს - ს----- ტ-----ას გამოეყოს მისი წილის (ფაქტობრივი ფლობით დაკავებული) შესაბამისი ფართი, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით 2017 წლის 2-----ის N0----- დასკვნის დანართი N--ის მიხედვით ლურჯი ფერით აღნიშნული. (იხ. გადაწყვეტილება ტომი 2, ს.ფ. 143-150)

7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება გასააჩივრა გ----- ჩ----ემ. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

7.1. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არ იქნა შეფასებული საქმეში არსებული მტკიცებულებები სრულად, მათ მიერ მითითებულ გარემოებებსა და მტკიცებულებებს არ გაუკეთდა ანალიზი, შესაბამისად სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა არასწორი გადაწყვეტილება. კერძოდ, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფა შესაძლებელი არ იყო ფაქტობრივად დაკავებული ფართების მიხედვით, ვინაიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მხარეთა წილების შესაბამისად, სადავო ქონების ნატურით გაყოფა მისი საბაზრო ღირებულების შემცირების გარეშე შესაძლებელი არ არის, რადგან საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად მის საკუთრებაში ირიცხება 5/18 წილი, რაც ტოლფასია მხოლოდ საცხოვრებელი ფართი 75.28 კვ.მ., ხოლო ფაქტობრივი ფლობით გამიჯვნის შემთხვევაში ექსპერტიზის მიხედვით საცხოვრებელი ფართი არის 60 კვ.მ. დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ შეუძლებელია ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარი იდეალური წილის შესაბამისად.

სამოტივაციო ნაწილი

8. სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება და დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

9. 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

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.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ. საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).

10. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელზე დავის საგანს წარმოადგენს საზიარო უფლების გაუქმება წილის ნატურით გაყოფის გზით. შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმაა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი /საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით./

11. პალატა იზიარებს პირველის ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს (წინამდებარე განჩინების 1-3 პუნქტი) და დამატებით განმარტავს შემდეგს:

11.1. ქ. თ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0----- მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრები არიან: ადა თ-----ი, გ----- ჩ-----ე, ნ----- ა-----ი, ს----- ტ-----ა.

11.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ადა თ-----ი წარმოადგენს 5/18 ნაწილის მესაკუთრეს, გ----- ჩ-----ე 5/18 ნაწილის მესაკუთრეს, ნ----- ა-----ი 2/18 ნაწილის მესაკუთრეს, ხოლო ს----- ტ-----ა 6/18 ნაწილის

მესაკუთრეს.

11.3. საქმის მასალებით დგინდება, რომ ადა თ-----მა შეგებებული სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების გ----- ჩ----ის, ნ---- ა-----ის და ს----- ტ-----ს მიმართ საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე, რომლის მიღებაზეც ადა თ-----ს ეთქვა უარი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 02 თებერვლის განჩინებით.

ამასთან, როგორც მხარეთა ახსნა-განმარტებით ირკვევა თბილისის საქალაქო სასამართლო განიხილავს ცალ-ცალკე ყველა თანამესაკუთრეთა სარჩელს მათ შორის სასამართლოში განიხილება გ----- ჩ----ეს დამოუკიდებელი სარჩელი, იმავე მოთხოვნით, საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე და ასევე ცალკე წარმოებად განიხილება ადა თ-----ის სარჩელი ასევე საზიარო უფლების გაუქმებაზე.

11.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილებით საზიარო უფლების გაუქმება განხორციელდა იმგვარად, რომ მხოლოდ ს----- ტ-----ს გამოეყო მისი წილის (ფაქტობრივი ფლობით დაკავებული) შესაბამისი ფართი, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით 2017 წლის 2-----ის NO----- დასკვნის დანართი N--ის მიხედვით.

11.5. სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 2-----ის დასკვნით დგინდება, რომ ქ. თ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობების ტექნიკურად გაყოფა, ფუნქციური ღირებულების (დანიშნულების) შემცირების გარეშე შესაძლებელია ისე, როგორც აღნიშნულია დანართ #4-ზე.

12. პალატა მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებას საქმეზე ას-1217-2018, სადაც აღნიშნულია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რომ სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი) და საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის გზით (964-ე მუხლი). ეს უკანასკნელი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია. სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. 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. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დასახელებული ნორმა 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. (ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა სუსგ ას-67-65-2014, 31 ივლისი, 2014; სუსგ ას-1653-1550-2012, 15 აპრილი, 2013; სუსგ ას-1089-1020-2012, 8 ოქტომბერი, 2012; სუსგ ას-932-875-2012, 17 სექტემბერი, 2012 წელი; სუსგ ას-1665-1562-2012, 4 თებერვალი, 2013, სუსგ 19.03.2015წ. საქმე №ას-1148-1094-2014).

ამავე გადაწყვეტილებაში საკასაციო პალატამ დამატებით განმარტა, რომ საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ ისე გააუქმა თანამესაკუთრებს: ს-----
- ტ-----ას, ადა თ-----ს, ნ---- ა-----ს და გ----- ჩ----ეს შორის საზიარო უფლება ნატურით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თ-----ში საკადასტრო კოდი N0-----, სსიპ "ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2017 წლის 2-----ის N0-----
-- დასკვნის და დასკვნის N- დანართის მიხედვით, რომ მხოლოდ თანამესაკუთრე - ს----- ტ-----ას განუსაზღვრა მისი წილის (ფაქტობრივი

ფლობით დაკავებული) შესაბამისი ფართი, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით 2017 წლის 2-----ის NO----- დასკვნის დანართი N--ის მიხედვით, რაც არაკანონიერია, რადგან დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება, მით უფრო მაშინ, როდესაც სასამართლო წარმოებაში ყველა თანამესაკუთრეთა დამოუკიდებელი სარჩელი საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე და პალატის მოსაზრებით ისინი უნდა გაერთიანდეს ერთ წარმოებად. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 182-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად თუ სასამართლოს წარმოებაშია რამდენიმე ერთგვაროვანი და სამართლებრივად ერთმანეთთან დაკავშირებული საქმე, რომლებშიც ერთი და იგივე ან სხვადასხვა მხარე მონაწილეობს, სასამართლოს შეუძლია თავისი ინიციატივით ან მხარის შუამდგომლობით გააერთიანოს ეს საქმეები ერთ წარმოებად ერთად განხილვისათვის, თუ ასეთ გაერთიანებას შედეგად მოჰყვება დავის უფრო სწრაფად და სწორად განხილვა.

პალატა მიიჩნევს, რომ მხარეებს შორის არსებული დავები, საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე უნდა გაერთიანდეს, მათი განხილვა განხორციელდეს ერთობლივად და საქმეზე მიღებული იქნეს ერთობლივი გადაწყვეტილება, რომლითაც გაუქმდება საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თ-----ში საკადასტრო კოდი NO-----, ყველა თანამესაკუთრის გათვალისწინებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

14. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, შეჯამებული სასამართლო ხარჯები მხარეთა შორის უნდა განაწილდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე გადაწყვეტილების გამოტანის დროს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. გ----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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:
ბერეკაშვილი

დიანა