



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე N 2/ბ-898-17

23 ოქტომბერი 2019 წელი
ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი: ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი (მოსარჩელე): რ----- ა-----

წარმომადგენელი: რ---- შ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე): ი----- მ-----, ნ---- მ-----

წარმომადგენელი: ლ---- მ-----

დავის საგანი: საზიარო უფლების გაუქმება, საზიარო საგნის გაყიდვის გზით

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილება, ხელვაჩაურის რ-ნი, სოფ. მ----- მდებარე, N 2----- საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება ქონების აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით ხელვაჩაურში, სოფ. მ----- მდებარე ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 203,92 კვ. მეტრი შენობა-ნაგებობა მხარეთა თანასაკუთრებაშია რეგისტრირებული, თუმცა უძრავი ქონების თანამესაკუთრეებს ერთმანეთთან არ აქვთ კარგი ურთიერთობა, ისინი არ არიან ნათესავები ან ერთი ოჯახის წევრები, რაც გამორიცხავს მათი ერთად ცხოვრების შესაძლებლობას.

საზიარო საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, რომელიც ერთიანი კონსტრუქციის ნაგებობაა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს, როგორც საზიარო საგნის მონაწილეს და ქონების თანამესაკუთრეს აქვს საფუძვლიანი ინტერესი მოხდეს უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმება, ამასთან, საზიარო საგნიდან რ----- ა----- კუთვნილი ნაწილის რეალურად გამოყოფა ნატურით გაყოფის გზით, ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესის თანახმად, საზიარო საგანზე საზიარო უფლების გაუქმება უნდა მოხდეს, ამ ქონების აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოპასუხეთა მამა-პაპისეულ ქონებას, საიდანაც ქონების ნაწილი, 2015 წლის 23 მარტს, 1150 ლარად შეიძინა მოსარჩელემ, ო---- მ----- წინააღმდეგ ჩატარებულ იძულებით აუქციონზე.

მოპასუხის მიერ, სადავო ქონების იძულებით აუქციონზე შეძენამდე, შენობა-ნაგებობა მიწისძვრის შედეგად მიღებული დაზიანებისაგან საცხოვრებლად იყო უვარგისი, ხოლო შემდგომ, მთლიანად დაიშალა, რის გამოც, იმავე ნაკვეთზე, სხვა ადგილას მოპასუხე ი----- მ-----მ ააშენა ახალი სახლი, რომლის მშენებლობა აუქციონის პერიოდშიც მომდინარეობდა.

ამდენად, ახალი სახლი არის ი----- მ----- ინდივიდუალური საკუთრება, არ წარმოადგენს საზიარო ქონებას და სასარჩელო მოთხოვნა მისი აუქციონზე რეალიზაციის თაობაზე უსაფუძვლოა.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, მოპასუხე მხარე თანხმობას აცხადებდა, წილის მიხედვით მოსარჩელისათვის ნატურით

გადაცემაზე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

1. რ----- ა----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ, სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა არსებითი მნიშვნელობის შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, 2015 წლის 29 ოქტომბრის მდგო---ეობით, ხელვაჩაური, სოფ მ----- მდებარე უძრავი ქონების, 701.00 კვ მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 203.92 კვ. მეტრი ფართის მქონე შენობა-ნაგებობის (საკადასტრო კოდი 2-----) მესაკუთრეებად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულნი არიან ი----- მ-----, ნ---- მ-----, რ----- ა-----;

2.2. სადავო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 2-----) განთავსებული შენობა-ნაგებობა მიწისძვრის შედეგად იყო დაზიანებული, რაც ამჟამად სრულად დემონტირებულია და მის ნაცვლად, ი----- მ----- მიერ აშენებულია 157.36 კვ მეტრი ფართის მქონე ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული.

2.3. ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2017 წლის 03 აპრილის N----- დასკვნის კვლევით ნაწილში აღნიშნულია, რომ უძრავი ქონებიდან, მიწის ნაკვეთიდან და ფაქტობრივად არსებული შენობა ნაგებობიდან, მოქალაქე რ----- ა----- 1/3 წილის გამოყოფა ნატურით, სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა დაცვით ფუნქციური (დანიშნულებრივი) ღირებულების შემცირების გარეშე, შეუძლებელია, რადგან შენობა-ნაგებობაში მოწყობილი ფართობები და რაოდენობები არ იძლევა ამის საშუალებას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170 -ე, 311-312-ე, 953-954-ე, 961-ე, 963-964-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა გამომდინარეობდა უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლებიდან.

მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადგენად უნდა გაირკვეს: 1) მოსარჩელე არის, თუ არა მოპასუხეთა ქონების თანამესაკუთრე; 2) აუქციონზე რეალიზაციის გზით, ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმებაზე უარის თქმით, მოპასუხეები არღვევენ, თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას და 3) დასაშვებია, თუ არა საზიარო უფლების გაუქმების მიზნით, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ქონების რეალიზაცია.

2.5. მხარეთა განმარტებებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება-სოფ მ----- მდებარე, 203.92 კვ. მეტრი ფართის შენობა-ნაგებობა, ამჟამად აღარ არსებობს.

ამ მიწის ნაკვეთზე ამჟამად არსებული, საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი, ახლად აშენებული 157.36 კვ მეტრი ფართის მქონე საცხოვრებელი სახლი, მხოლოდ ი----- მ----- ინდივიდუალური საკუთრებაა.

შესაბამისად, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმების მიზნით, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული, ინდივიდუალური ქონების რეალიზაცია, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2.6. რაც შეეხება, თანასაკუთრებაში არსებული 701.00 კვ მეტრი ფართის მიწის ნაკვეთზე საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გამიჯვნის გზით- შესაძლებელია, რაზედაც თანახმაა მოპასუხე მხარე, თუმცა მოსარჩელემ ვერ შეძლო მტკიცების ტვირთის დაძლევა იმ საკითხში, რომ რ----- ა----- კუთვნილი უძრავი ქონებიდან (მიწის ნაკვეთიდან) წილის რეალურად გამოყოფა კანონით დადგენილი წესით შეუძლებელია და აუცილებელია საზიარო საგანზე საზიარო

უფლების გაუქმება მოხდეს, ქონების აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და მტკიცებულებების არმქონეა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული მსჯელობა იმის შესახებ, რომ ხელვაჩაურში, სოფ. მ-----, №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ამჟამად არსებული საცხოვრებელი სახლი ეკუთვნის ი----- მ-----ს და იგი წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას.

3.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ი----- მ----- მიერ, საზიარო მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა დაწყებულია უკანონოდ, საპროექტო დოკუმენტაციისა და ნებართვის გარეშე, რაც შესაბამისი სანქციების გამოყენების საფუძველია.

ვიდრე, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საზიარო საგანს, მასზე აღმართული ნაგებობაც, ასევე წარმოადგენს თანასაკუთრებას.

3.3. არასწორია, გადაწყვეტილების დასკვნით ნაწილში მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ თითქოსდა შესაძლებელია მხარეთა შორის საზიარო უფლების გაუქმება, მხოლოდ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ამ ნაკვეთიდან მოსარჩელის კუთვნილი წილის გამოყოფის გზით.

საქმეში, ამ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ მოიპოვება, მსჯელობა მხოლოდ ვარაუდებზეა დაფუძნებული, რაც სასამართლო გადაწყვეტილების აშკარა დაუსაბუთებლობაზე მეტყველებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

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

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.3. პალატა იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.3 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით ადგენს:

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საფუძველზე, მოცემულ დავაზე ჩატარებული ექსპერტიზის, კერძოდ, ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2019 წლის 01 აგვისტოს N----- დასკვნის თანახმად, ხელვაჩაურში, სოფ. მ-----, №2----- საკადასტრო კოდის უძრავი ქონებიდან, 701.00 კვ მეტრი ფართის მიწის ნაკვეთიდან 1/3 ნაწილის (233,66 კვ.მ) თავისუფალი მიწის ნაკვეთის სახით რეალურად (ნატურით) გამოყოფა **ღირებულიების შემცირების გარეშე ტექნიკურად შეუძლებელია.**

№2----- საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთის 1/3 და 2/6 წილების შესაბამის (467,333 კვ.მ. და 233,667 კვ.მ.) ნაკვეთებად, (საქართველოს მთავრობის 2014 წლის N59 დადგენილების 26-ე მუხლის პუნქტი 13-ის და პუნქტი 14-ის მოთხოვნების გათვალისწინებით) ტექნიკურად შესაძლებელი ვარიანტით (იხ. დანართი N6) გამიჯვნისას, 2/6 წილის შესაბამის (ნ---- მ-----ს და ი---- მ-----ს კუთვნილი წილის) ნაკვეთს არ დასჭირდება არავითარი სამუშაოს ჩატარება საჯარო გზასთან უშუალოდ დასაკავშირებლად, ხოლო 1/3 წილის შესაბამისი (რ----- ა----- კუთვნილი წილის) ნაკვეთის უშუალოდ საჯარო გზასთან დასაკავშირებლად (საჯარო გზის მიმდებარედ არსებული ნაკვეთის რელიეფიდან გამომდინარე), უშუალოდ ნაკვეთში შესასვლელად ის საჭიროებდეს იქნება გარკვეული სახისა და ოდენობის მიწის სამუშაოების, კერძოდ მოსწორება და მოზანდაკების სამუშაოების განხორციელებას (იხილე

დანართი N7).

სამართლებრივი დასაბუთება

4.4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს საზიარო უფლებიდან.

მხარეთა შორის სადავოა ხელვაჩაურში, სოფ. მ----- მდებარე №2----- საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე (მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობა) საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის რეალიზაციის გზით.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა პოზიციების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს იმ საკითხის გარკვევა, **1)** რისგან შედგება საზიარო საგანი, **2)** შეუძლებელია, თუ არა მისი ნატურით გაყოფა და **3)** არსებობს, თუ არა საგნის გაყიდვის გზით, საზიარო უფლების რეალიზაციის წინაპირობა.

ამდენად, მოსარჩელეს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 961-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 964-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

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

უნდა აღინიშნოს, 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 (964-ე მუხლი) გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, კერძოდ, თუ შეუძლებელია საზიარო საგნის (საგნები) ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა ღირებულების შემცირების გარეშე.

4.6. წინამდებარე დავის სწორად გადაწყვეტისათვის და **აპელანტის მოთხოვნის** საფუძვლიანობის შემოწმებისათვის მტკიცების საგანში შემავალ ფაქტებს წარმოადგენს:

ა) რას მოიცავს საზიარო საგანი, მხოლოდ მიწის ნაკვეთს, თუ მასზედ, ამჟამად არსებულ, დაურეგისტრირებელ ნაგებობასაც;

ბ) იდეალური წილის შესაბამისად, შეუძლებელია, თუ არა საზიარო საგნის ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა, გამოყოფილი ინდივიდუალური საგნის (ნაწილის) ფუნქციური (ღირებულებითი) თვისების შენარჩუნების გზით.

სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპებით, ასევე მატერიალური ნორმით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობებით.

4.7. საპროცესო კანონმდებლობა (სსკ-ის მე-4, 102-ე მუხლი) ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს.

აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომ საზიარო ქონებას, მხოლოდ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს და ამ ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი სახლი მოპასუხის ინდივიდუალური საკუთრებაა, იმ მხარის მტკიცების ტვირთია, ვინც ამ ფაქტზე მიუთითებს, ანუ, **მოპასუხის**.

იმ ფაქტების მტკიცება, რომ საზიარო უძრავი ქონების რეალურად გაყოფა გამოყოფილი ნაწილის ღირებულებისა და ფუნქციური დანიშნულების შემცირების-შეცვლის გარეშე შეუძლებელია, **მოსარჩელის** სამტკიცებელია.

4.8. სადავო საკითხებთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს:

სამოქალაქო კოდექსის 149-150-ე მუხლების შესაბამისად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს, მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს

განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომლის მიმართაც მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

4.9. იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, მოპასუხეს კი კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულება-საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დადასტურდებოდა ხელვაჩაურში სოფ. მ----- მდებარე, №2----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაზე ი----- მ----- ინდივიდუალური საკუთრების უფლება-არ წარმოუდგენია, მოპასუხის მსჯელობა, აღნიშნული ნივთის აშენების გამო, ამ ნივთზე ი. მ----- ინდივიდუალური საკუთრების არსებობის თაობაზე, გაზიარებული ვერ იქნება.

შესაბამისად, ახლად აშენებული 157.36 კვ მეტრი ფართის მქონე, საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული სადავო საცხოვრებელი სახლი, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი წარმოადგენს, ხელვაჩაურში სოფ. მ----- მდებარე, №2----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა, ი----- მ-----, ნ---- მ-----, რ----- ა----- თანასაკუთრებას, სადაც თითოეული წილი შეადგენს 1/3-ს.

4.10. ქონების რეალიზაციის გზით საზიარო უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებით სასარჩელო მოთხოვნაზე პალატა განმარტავს:

საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების თანახმად, მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული, №2----- საკადასტრო კოდის უძრავი ქონებიდან-მიწის ნაკვეთიდან და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლიდან, რ----- ა----- 1/3 წილის ნატურით გამოყოფა **ღირებულების შემცირების გარეშე**, კერძოდ გამოყოფილი ინდივიდუალური საგნის (ნაწილის) ფუნქციური (ღირებულებითი) თვისების შენარჩუნების გზით-ტექნიკურად **შეუძლებელია**.

ანუ, საზიარო უფლების სადავო საგანი ნატურით გაყოფადი არ არის.

აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება.

შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ (აპელანტმა) დაძლია მისი წილი მტკიცების ტვირთი, რაც სამოქალაქო კოდექსის 961.1 და 964-ე მუხლის თანახმად, ქონების რეალიზაციის გზით საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობას ადასტურებს.

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

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

4.12. საქმის მასალებზე დაყრდნობით, ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორად ჩაითვალა, რომ საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი ერთი პირის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენდა და, რომ მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე არსებობდა საზიარო უფლება, საიდანაც მოსარჩელის 1/3 წილის ნატურით გამოყოფა შესაძლებელი იყო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ამ ფაქტებზე დაყრდნობით სამართლებრივად არასწორად დაასაბუთა გადაწყვეტილება, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმით დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება მიიღო, რაც სსსკ-ის 385-ე

მუხლისა და 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია და ამავე კოდექსის 386-ე მუხლის თანახმად, მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, თვლის, რომ რ-----ი ა----- სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, რ-----ი ა----- სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს, ხელვაჩაურის რ-ნი, სოფ. მ----- - მდებარე, N 2----- საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლება, ამ ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, ამონაგები თანხის თანამესაკუთრებზე განაწილების გზით.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, ი----- მ-----ს და ნ---- მ-----ს, რ-----ი ა----

----- სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, ორივე ინსტანციის სასამართლო წარმოებისათვის, წინასწარ გაწეული საპროცესო ხარჯის-280 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. რ-----ი ა----- სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ-----ი ა----- სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს;
4. გაუქმდეს, ხელვაჩაურის რ-ნი, სოფ. მ----- მდებარე, N 2----- საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე საზიარო უფლება, ამ ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, განაწილდეს თანამესაკუთრებზე;
5. ი----- მ-----ს და ნ---- მ-----ს, რ-----ი ა----- სასარგებლოდ დაეკისროს, წინასწარ გაწეული საპროცესო ხარჯის-280 ლარის ანაზღაურება;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ირმა პერანიძე