



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ბ/3944-19
წელი**

27 სექტემბერი, 2019

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ქეთევან მესხიშვილი

სხდომის მდივანი – ანა ჩიკვაძე

აპელანტი - გ----- გ-----

წარმომადგენელი - დ----- მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ა----- ფ-----

წარმომადგენელი - დ----- ა-----

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს
2019 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება**

**დავის საგანი – საზიარო უფლების გაუქმება, თანასაკუთრებაში არსებული
ქონების აუქციონის გზით რეალიზება**

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. გ----- გ-----მა ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მიმართა და უძრავი

ქონების მდებარე: ქ. ახალქალაქი, თ----- #41, საკადასტრო კოდით: # 6-----
----- კვ.მ., იძულებით აუქციონზე რეალიზაციისა და ამონაგები თანხის
თანამესაკუთრების წილების შესაბამისად განაწილების გზით, საზიარო
უფლების გაუქმება მოითხოვა.

2. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო.

3. ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 8 აპრილის
გადაწყვეტილებით გ----- გ-----ს სარჩელი უძრავი ქონების აუქციონზე
რეალიზაციის გზით საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

4. აღნიშნული გადაწყვეტილება გ----- გ-----მა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა,
მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის
დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

**სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისთვის
მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:**

5. მოსარჩელე გ----- გ-----მა 2003 წლის 17 დეკემბერს, ქ. ახალქალაქში, თ-----
----- #41-ში მიწის ნაკვეთი ს/კ 6-----, ფართი - 335.70 კვ.მ., მასზე
განლაგებული სარდაფით შეიძინა, ნასყიდობის ხელშეკრულება სანოტარო წესით
დამოწმდა. აღნიშნული მიწის ფართი მთლიანად 500 კვ.მ.-ს შეადგენს და
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართს წარმოადგენს, რომელზეც
სარდაფია განთავსებული (ტომი I, ს.ფ. 1-15, 131-143, 16-17).

6. მოსარჩელე გ----- გ-----ს თანამესაკუთრეა მოპასუხე ა----- ფ-----ი,
რომელმაც უძრავი ქონების 0,285 ნაწილი, სანოტარო წესით დამოწმებული უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების გზით, შეიძინა. მოსარჩელეს
საკუთრებაში უძრავი ქონების 0,715 ნაწილი აქვს (ტომი I, ს.ფ. 1-15, 131-143, 16-17).

7. მოსარჩელის წარმომადგენლის ხ----- მიერ მერიისთვის წარდგენილ
სქემატურ ნახაზში მითითებული ზომები სამშენებლო ნორმებს არ შეესაბამება
(ტომი I, ს.ფ. 174-175, 131-143).

8. ქ. ახალქალაქში, თ----- #41-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში გ----- გ-----
-----სა და ა----- ფ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ სარდაფში ა----- ფ-----ის
კუთვნილ ფართს დამოუკიდებელი შესასვლელი თ----- ქუჩის მხარეს არა

აქვს. ფართში სველი წერტილი არ არის. ქ. ახალქალაქში, თ----- #41-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში გ----- გ-----სა და ა----- ფ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ სარდაფში, შესაბამისი ტექნიკური დოკუმენტაციის (პროექტი, ხარჯთაღრიცხვა) სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად მომზადების, ასევე, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებიდან ნებართვების მიღების შემთხვევაში, გ----- გ-----სა და ა----- ფ-----ის კუთვნილ წილებში თ----- ქუჩის მხრიდან **ტექნიკურად შესაძლებელია დამოუკიდებელი შესასვლელი მოეწყოს.** ქ. ახალქალაქში, თ----- #41-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში გ----- გ-----სა და ა----- ფ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული სარდაფის **გამიჯვნა, საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული წილების შესაბამისად, შესაძლებელია ისე, როგორც ეს მოცემულია დანართი #2-ზე.** მწვანე ფერით - გ----- გ-----ს კუთვნილი 0,715 ნაწილი, ხოლო, ყვითელი ფერით - ა----- ფ-----ის კუთვნილი 0,285 ნაწილია ნაჩვენები. **შენობა-ნაგებობის ამ ფორმით გამიჯვნის შემთხვევაში, მისი ფუნქციური ღირებულება არ მცირდება** (ტომი I, ს.ფ. 15, 131-143, 109-117).

9. სასამართლო სხდომაზე, დისტანციური წესით, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტი - გ----- დაიკითხა, რომელმაც მის მიერ გაცემული საინჟინრო ექსპერტიზის #0----- დასკვნა დაადასტურა და განმარტა, რომ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებიდან ნებართვების მიღების შემთხვევაში, გ----- გ-----სა და ა----- ფ-----ის კუთვნილ წილებში, თ----- ქუჩის მხრიდან, დამოუკიდებელი შესასვლელის მოწყობა ტექნიკურად შესაძლებელია. ასევე, შენობა-ნაგებობის გამიჯვნა, შენობა-ნაგებობის ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე, ისე რომ ნატურით გამოყოფილი საგანმა ფუნქციური დანიშნულება არ დაკარგოს, შესაძლებელია (ტომი I, სხდომის ოქმი ს.ფ. 181-189).

10. როგორც გ----- გ-----ს, ასევე, ა----- ფ-----ის კუთვნილ ფართებს, რომლებიც ამჟამად რეგისტრირებულ წილობრივ საკუთრებას წარმოადგენს, ცალ-ცალკე დამოუკიდებელი შესასვლელი მ----- I შესახვევის მხრიდან გააჩნიათ. მოსარჩელე მხარის კუთვნილი ფართის შესასვლელი კარის სიმაღლე დაახლოებით ორი მეტრია, ხოლო, სიგანე დაახლოებით მეტრ-ნახევარი. **მოპასუხე მხარეს თავისი შესასვლელი კარი დაკეტილი აქვს და მესამე პირის შესასვლელი კარებით სარგებლობს.** როგორც მოსარჩელეს ისე, მოპასუხეს, თ----- ქუჩის მხრიდან აქვთ ფრამუგები, საიდანაც აღნიშნული ფართები ნათდება. **მოსარჩელე მხარის კუთვნილი ფართი დაკეტილია და არ ფუნქციონირებს, ხოლო, მოპასუხე მხარის ფართის ნაწილი ფუნქციონირებს.** მოპასუხე მხარეს მოწყობილი აქვს კაფე, როგორც ექსპერტიზის დასკვნის ნახაზშია აღნიშნული

ყვითელი ფერით, ამასთან მოპასუხის ფართს მიმატებული აქვს სხვისი (სავარაუდოთ მეუღლის) კუთვნილი ფართიც. მიმატებული ფართიდან მას თ-----
----- ქუჩიდან სარდაფში ჩასასვლელი აქვს მოწყობილი. რაც შეეხება მ----- |
შესახვევის მხრიდან მოწყობილ სარდაფში ჩასასვლელს, აღნიშნული მისთვის სათანადო ჩასასვლელს წარმოადგენს. **მოსარჩელის ფართს (რომელიც ნახაზშია აღნიშნულია მწვანე ფერით) ცენტრალური ქუჩიდან ჩასასვლელი არ გააჩნია.** ადგილზე დათვალიერებით და მხარეთა განმარტებით დადგინდა, რომ გასაყოფ ფართებში ე.წ. სველი წერტილები არ არის. მოპასუხე მხარეს, სავარაუდოთ, სველი წერტილი ისევე, როგორც სარდაფში ჩასასვლელი, მესამე პირის (სავარაუდოთ მეუღლის) კუთვნილ ფართში აქვს მოწყობილი (ტომი I, ს.ფ. 176-177).

**11. სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. ახალქალაქი, თ-----
----- #41, საკადასტრო კოდით: # 6-----, საზიარო უფლების აუქციონზე იძულებით რეალიზაციის გზით გაუქმების სამართლებრივი წინაპირობები არ არსებობს.**

საზიარო უფლება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება. 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.

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

12. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. კანონმდებლის ნება ნათელი და ცალსახაა, საზიარო უფლების მქონე პირს 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, **სხვა თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა არ უნდა შეელახოს.** 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. ხოლო, ამავე კოდექსის 964-ე მუხლი საზიარო უფლების გაუქმებას აუქციონზე რეალიზაციის გზით, დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო უფლების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, **თუ საზიარო საგანი შეიძლება ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე დაიყოს.** სასამართლო 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/კუმულატიურად იმისათვის, რათა 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 თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას არ დაკარგავს.** 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.¹

იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდა, რომ ქონების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, კანონმდებელი საზიარო უფლების გაუქმების შესაძლებლობას ქონების რეალიზაციის გზით იძლევა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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.

13. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ საქმის მასალებში არსებული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის თანახმად, **ჰიპოთეტურად** სადავო

ქონების ორ ნაწილად გაყოფა შესაძლებელია. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულების თანახმად, ქ. ახალქალაქში, თ----- #41-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში გ----- გ-----სა და ა----- ფ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ სარდაფში, შესაბამისი ტექნიკური დოკუმენტაციის (პროექტი, ხარჯთაღრიცხვა) სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად მომზადების, ასევე, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებიდან ნებართვების მიღების შემთხვევაში, გ----- გ-----სა და ა----- ფ-----ის კუთვნილ წილებში, თ-----
--- ქუჩის მხრიდან, **ტექნიკურად შესაძლებელია დამოუკიდებელი შესასვლელი მოეწყოს.** ქ. ახალქალაქში, თ----- #41-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში გ----- გ-----სა და ა----- ფ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული სარდაფის **გამიჯვნა საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული წილების შესაბამისად შესაძლებელია ისე, როგორც ეს მოცემულია დანართი #2-ზე.** მწვანე ფერით - გ----- გ-----ს კუთვნილი 0,715 ნაწილი, ხოლო, ყვითელი ფერით - ა----- ფ-----ის კუთვნილი 0,285 ნაწილია ნაჩვენები (ტომი I, ს.ფ. 109-117).

სასამართლო ურადლებას მიაქცევს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, რომლებითაც საზიარო უფლების გაუქმებისთვის ქონების არა მხოლოდ ჰიპოთეტური გაყოფის შესაძლებლობის დადგენაა საკმარისი, არამედ ქონების **ერთგვაროვან ნაწილებად, ღირებულების შემცირების გარეშე, დაყოფაა სავალდებულო.** ხსენებულ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ ქონების გაყოფის შემთხვევაში **შენობა-ნაგებობის ამ ფორმით გამიჯვნის შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობის ფუნქციური ღირებულება არ მცირდება.** ასევე, ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული არ არის რაიმე დამატებითი ხარჯების გაწევისა და შენობა-ნაგებობის არსებითად გადაკეთების საჭიროების შესახებ.

სააპელაციო პალატა ურადლებას მიაპყრობს გარემოებას მასზედ, რომ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული გარემოებების გასარკვევად **ახალქალაქის რაიონულმა სასამართლომ ადგილზე დათვალიერება ჩაატარა.** ადგილზე დათვალიერებისას დადგინდა, რომ, როგორც გ----- გ-----ს, ასევე, ა----- ფ-----ის კუთვნილ ფართებს, რომლებიც ამჟამად რეგისტრირებულ წილობრივ საკუთრებას წარმოადგენს, **ცალ-ცალკე დამოუკიდებელი შესასვლელი მ-----
----- I შესახვევის მხრიდან გააჩნიათ.** როგორც მოსარჩელეს ისე, მოპასუხეს თ-----
----- ქუჩის მხრიდან აქვთ ფრამუგები, საიდანაც აღნიშნული ფართები ნათდება. ადგილზე დათვალიერებითა და **მხარეთა განმარტებით დადგინდა, რომ გასაყოფ ფართებში ე.წ. სველი წერტილები არ არის.** მოპასუხე მხარეს, სავარაუდოთ, სველი წერტილი ისევე, როგორც სარდაფში ჩასასვლელი **მესამე**

პირის (სავარაუდოთ მეუღლის) კუთვნილ ფართში აქვს მოწყობილი (ტომი I, ს.ფ. 176-177).

გარდა ადგილზე დათვალიერებისა, საქმის არსებითად შესწავლის მიზნით, პირველი ინსტანციის სასამართლოში **მოწმის სახით ექსპერტიზის დასკვნის შემდგენი ექსპერტი გამოიკითხა**. მან დაადასტურა, რომ ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებიდან ნებართვების მიღების შემთხვევაში, გ----- გ----- -სა და ა----- ფ-----ის კუთვნილ წილებში, თ----- ქუჩის მხრიდან, ტექნიკურად შესაძლებელია დამოუკიდებელი შესასვლელის მოწყობა. ასევე, შესაძლებელია შენობა-ნაგებობის გამიჯვნა მისი ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე, ისე, რომ ნატურით გამოყოფილი საგანი, ფუნქციურ დანიშნულებას არ დაკარგავს (ტომი I, სხდომის ოქმი ს.ფ. 181-189).

სასამართლოს მიერ ჩატარებული ადგილზე დათვალიერების ოქმის შესწავლისა და ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსობრივი გამოკვლევის შედეგად, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქმის მასალებში არ არსებობს სარწმუნო და შეუდაკებელი მტკიცებულება, რომელიც სადავო უძრავი ქონების ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობას დაადასტურებდა. **ამ პირობებში, არსებობს ვარაუდი, რომ მისი ნატურით გაყოფა შესაძლებელია**, შესაბამისად, პალატა ასკვნის, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლით განმტკიცებული **იმპერატიული მოთხოვნა**, რომლის თანახმად, საზიარო უფლების გაუქმება საგნის გაყიდვით შესაძლებელია **მხოლოდ** მაშინ, როდესაც მისი ნატურით გაყოფა გამოირიცხება, **შესრულებული არ არის** და აპელანტის მოთხოვნას სამართლებრივი საფუძველი არ აქვს.

14. სამოქალაქო სამართალში მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტი არსებობს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის საფუძველზე მიმდინარეობს. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან ეს ფაქტები, რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული.

ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არა მარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა, თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს

ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით შეიძლება. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეებს მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთი თანაბრად ეკისრებათ.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელე/აპელანტი საზიარო უფლების აუქციონზე რეალიზაციის გზით გაუქმებას მოითხოვდა, სწორედ მის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა ფაქტი მასზე, რომ საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად, ღირებულების შემცირების გარეშე, შეუძლებელი იყო, რაც განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ვერ დასტურდება. მსგავსი სახის მტკიცებულებები აპელანტს არ წარუდგენია. სასამართლო ეთანხმება აპელანტის პოზიციას მასზე, რომ, კანონი საზიარო საგნის ერთ ნაწილზე საზიარო უფლების გაუქმებას და სხვა ნაწილზე, თუნდაც მიწაზე, ამ უფლების დატოვებას არ ითვალისწინებს, რაც იმას ნიშნავს, რომ არ შეიძლება საზიარო საგანი იმდაგვარად გაიყოს, რომ ქონების გარკვეული ნაწილი საერთო სარგებლობაში დარჩეს. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ იმ პირის მიერ მტკიცებულებების წარმოუდგენლობა, რომელსაც კანონი ამგვარ ვალდებულებას აკისრებდა, მოპასუხის მიმართ მტკიცების ტვირთის შებრუნებას არ იწვევს. შესაბამისად, გაზიარებული ვერ იქნება აპელანტის მითითება მასზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა მხოლოდ შენობა-ნაგებობის გამიჯვნის შესაძლებლობაზე საუბრობს და მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობა ნახსენები არ არის. პალატა განმეორებით განუმარტავს, მხარეს რომ ხსენებული გარემოება მის მტკიცების საგანში შემავალ ფაქტს წარმოადგენდა და აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა მისთვის არასასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომის წინაპირობაა.

15. სააპელაციო სასამართლო მხარეებს განუმარტავს, რომ სასამართლო ვალდებულია დაემორჩილოს კანონს, მიიღოს გადაწყვეტილება კანონზე, საქმეში არსებული მტკიცებულებებსა და მტკიცებულებებით გამყარებულ შინაგან რწმენაზე დაყრდნობით. იმისათვის, რათა სასამართლომ დამფუძნებელ ნორმად გამოიყენოს რომელიმე ნორმა ან უარი თქვას მის გამოყენებაზე, აუცილებელია

არსებობდეს კანონით გათვალისწინებული წინაპირობები, რომლებიც საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს ესადაგება. დადგენილია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს კანონის ელემენტების ის კუმულატიური ერთობლიობა, რომელიც საზიარო უფლების ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას დაადასტურებდა და შესაბამისად, მოსარჩელეს უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის გზით საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლებას მისცემდა. ამიტომ, ამ დავის ფარგლებში, სასამართლო შებოჭილია ხსენებული მუხლის სამართლებრივი წინაპირობებისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების კვლევით. ერთადერთი წინაპირობა, რომელიც ქონების რეალიზაციის გზით თანასაკუთრების უფლების გაუქმებისთვისაა დადგენილი, მისი ნატურით გაყოფის შეუძლებლობაა, შესაბამისად, ამ ფაქტობრივი გარემოებების არარსებობისას, სასამართლო შებოჭილია მხედველობაში მიიღოს სხვა გარემოებები და სარჩელის დაკმაყოფილება ამ გარემოებებს დააფუძნოს, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში, სასამართლო გასცდება კანონის იმპერატიულ მოთხოვნას, დაარღვევს კანონის ნორმას, ამგვარი გადაწყვეტილება კი, მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი შეიძლება გახდეს.

შესაბამისად, ვინაიდან საქმეში არსებობს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის გამოყენების დამაბრკოლებელი გარემოება, კერძოდ, საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის ჰიპოთეტური შესაძლებლობა, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტმა მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთი კერ დასძლია, რაც მისი სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

16. ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სააპელაციო პალატა ასკვნის, 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 საფუძვლებს, შესაბამისად, სასამართლო ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

17. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, **სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები მოსარჩელეს სახელმწიფო**

ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში, ასევე, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმაც იგულისხმება. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 160 ლარი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად უნდა ჩაითვალოს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე, 390-ე, 55-ე მუხლებით, იხელმძღვანელა და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. გ----- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. 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 გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
მესხიშვილი**

ქეთევან

