



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

12 ივნისი 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავა—ი ნაწილი

თბილისის საქა—აქო სასა--რთლოს სამოქა—აქო საქმეთა კოლეგია
მოსა--რთლე თი-ა---ნ ეცადაშვილი
სხდომის მდივანი ნატო ხელაშვილი

მოსარჩელე - ირ--ე კა-----ი, ნა---ა კა-----ი

წარმომადგენელი - მა-----ი, გა-----ე

მოპასუხეები - და—ი სა-----ი, ნი-ო სა-----ი, რა--ზ სა-----ი

წარმომადგენელი - თა--რი ასა---ანი, ელ--ე ჭე---ე

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება აუქციონზე რეა—იზაციით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს ირ--ე და ნა---ა კა-----ების, ასევე და—ი, ნი-ო და რა--ზ სა-----ების საზიარო უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე, თბილისი, ვა--- თა-----ის ქ. N2- (ყოფილი ა. მე-----ს ქუჩა) მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 4- - კვ.მ შენობა-ნაგებობების ჩამონათვა—ი N1, N2, N3 და N4 (ს.კ. N0-----) საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგები თანხა ირ--ე და ნა---ა კა-----ებს, ასევე და—ი, ნი-ო, რა--ზ სა-----ებს შორის განაწილდეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული თოთოეული თანამესაკუთრის წილების შესაბამისად.

(იხ. 2019 წლის 24 აპრილის დაზუსტებული სარჩელი ს.ფ.141-154)

სარჩელის მიხედვით, საი-ჟი-რო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ვა--- თა-----ის ქ. N2- (ყოფილი ა. მე-----ს ქუჩა) მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს.კ 0-----) განაშენიანებისაგან თავისუფა—ი 1-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნას, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეთა

შორის სამ იზოლირებულ ნაწილად საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული შესაბამისი ფართების პროპორციულად შეუძლებელია, რადგან შენობა-ნაგებობის მდებარეობა -კონფიგურაცია, მათზე არსებული ფანჯრისა და კარის ღიობები, ასევე გასაყოფი ფართის (1-- კვ.მ) სიმცირე არ იძლევა განაშენიანებისაგან თავისუფა—ი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობას.

შესაბამისად მოსარჩელე მხრეებმა მომართეს სასა--რთლოს საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნით აუქციონზე რეა—იზაციით .

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს. მა--- განმარტებით, ლე-----ს სა-----
ს 0----- წლის დასკვნით დგი-დება, რომ ქ.თბილისში ა. მე-----ს ქN2--ში მდებარე შენობა-ნაგებობების გამიჯვნა დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე მესაკუთრეთა შორის სამ ნაწილად საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული ფართების შესაბამისად შესაძლებელია, ისე როგორც ეს მითითებულია აღნიშნულ დასკვნასთან ერთად წარმოდგენილ დანართ 3-ზე. ხოლო რაც შეეხება ა--ვე მისა--რთზე რეგისტრირებული განაშენიანებისაგან თავისუფა—ი 1-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნას დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე თანამესაკუთრეთა შორის სამ იზოლირებულ ნაწილად საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული შესაბამისი ფართების პროპორციულად შეუძლებელია. აქედან გამომდინარე მოპასუხემ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების გამიჯვნა უნდა მოხდეს ნატურით, ისე როგორც ეს დანართ 3-ზეა მითითებული. შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმება აუქციონზე რეა—იზაციით საფუძველს მოკლებულია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ვა---- თა-----ის ქ. N2- (ყოფილი ა. მე-----ს ქუჩა) მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 4-- კვ.მ შენობა-ნაგებობების ჩამონათვა—ი N1, N2, N3 და N4 (ს.კ. N0-----) აღრიცხულია მესაკუთრეების: - ირ--ე ვა-----ის საკუთრების უფლება -ნაგებობა N1-ის ნაწილი (ლიტ.“ა”) საერთო ფართობით 5---- კვ.ნ (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 4----კვ.მ); - და--ი სა-----ი, ნი-ო სა-----ი, რა--ზ სა-----ი შენობა-ნაგებობა N4 საერთო ფართობით 5--- კვ.მ N3 საერთო ფართობით 196.62 კვ.მ (მათ შორის: სხვენი ფართობით: 1----- კვ.მ); და ირ--ე ვა-----ის, ნა---ა ვა-----ის საკუთრების უფლება -ნაგებობა N1-ის ნაწილი (ლიტ „ა”) საერთო ფართობით 174.17 კვ.ნ და ნაგებობა N2 საერთო ფართობით: 4---- კვ.მ (მათ შორის ვერანდა 2---- კვ.მ)

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.16-17)

3.1.2. სსიპ ლე-----ს სა-----ს 0-----
წლის N5----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში ა. მე-----ს ქN2- -ში მდებარე
შენობა-ნაგებობების გამიჯვნა დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების
გარეშე მესაკუთრეთა შორის სამ ნაწილად საჯარო რეესტრში მათ სახელზე
რიცხული ფართების შესაბამისად შესაძლებელია, ისე როგორც ეს
მითითებულია აღნიშნულ დასკვნასთან ერთად წარმოდგენილ დანართ 3-ზე.

ა--ვე დასკვნის თანახმად, ა--ვე მისა--რთზე რეგისტრირებული
განაშენიანებისაგან თავისუფა--ი 1-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნას
დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე თანამესაკუთრეთა
შორის სამ იზოლირებულ ნაწილად საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული
შესაბამისი ფართების პროპორციულად შეუძლებელია.

რადგან შენობა-ნაგებობის მდებარეობა -კონფიგურაცია, მათზე არსებული
ფანჯრისა და კარის ღიობები, ასევე გასაყოფი ფართის (1-- კვ.მ) სიმცირე არ
იძლევა განაშენიანებისაგან თავისუფა--ი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის
შესაძლებლობას.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლე-----ს სა-----ს 20-----
-----ის N5----- დასკვნა (ს.ფ 99-109)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე შეუძლებელია
საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფით და მისი გაუქმება უნდა
მოხდეს აუქციონზე რეა--იზაციის გზით.

სასა--რთლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა განმარტებას, რომ საზიარო საგნის
გაყოფა არ უნდა მოხდეს მისი აუქციონზე რეა--იზაციის გზით, ვი-აიდან მისი
თანაბარმნიშვნელოვან ნაწილებად გაყოფა სრულებით შესაძლებელია,
ექსპერტიზის დასკვნის დანართი 3-ის შესაბამისად. საქმეში წარმოდგენილი
ექსპერტიზის შეფასების შემდგომ სასა--რთლო ადგენს, რომ თანაზიარო
საკუთრების უფლების გაუქმება ღირებულების შემცირების გარეშე
შესაძლებელია თანამესაკუთრეთა შორის ექსპერტიზის დასკვნის დანართი 3-
ის თანახმად, რომლის მიხედვითაც ირ--ე კა-----ს N1 შენობა-ნაგებობიდან
შესაძლებელია გამოეყოს 53.61 კვ.მ ფართი, რაც 3.35 კვ.მ-ით ნაკლებია საჯარო
რეესტრში მის სახელზე რიცხულ 56,96 კვ.მ ფართზე. და--ი სა-----ს, ნი-ო სა---
-----ს, რა--ზ სა-----ს ერთად შესაძლებელია გამოეყოს 204,99 კვ.მ, რაც 2.46
კვ.მ-ით ნაკლებია (უნდა იყოს მეტია) საჯარო რეესტრში მის სახელზე რიცხულ
202,53 კვ.მ-ზე, ხოლო ირ--ე კა-----სა და ნა---ა კა-----ს ერთად

შესაძლებელია გამოეყოს 212,49 კვ.მ ფართი, რაც 8.06 კვ.მ-ით ნაკლებია საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხულ 2-0,55 კვ.მ- ფართზე, რაც შეეხება დანართ N3-ზე რუხი ფერით აღნიშნულ 1---- კვ.მ ფართს აღნიშნული წარმოადგენს საერთო სარგებლობის ფართს ირ--ე კა-----სა და ნა---ა კა-----ს შორის.

ა--ვე დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში ა.მე-----ს ქ.N2--ში მდებარე N0----- საიდენტიფიკაციო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან განაშენიანებისაგან თავისუფა—ი 1-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეთა შორის სამ იზოლირებულ ნაწილად საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული შესაბამისი ფართების პროპორციულად შეუძლებელია, რადგან შენობა-ნაგებობების მდებარეობა კონფიგურაცია, მათზე არსებული ფანჯრისა და კარის ღიობები, ასევე გასაყოფი ფართის (1-- კვ.მ) სიმცირე არ იძლევა განაშენიანებისაგან თავისუფა—ი მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობას.

შენიშვნა: ასეთი გაყოფის შემთხვევაში საჭიროა მოეწყოს N2 შენობა-ნაგებობის თავზე არსებულ, საზაფხულო ფართთან და--კავშირებული კიბე.

უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ სადავო უძრავი ქონების შენობა-ნაგებობის ფართი არ იძლევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრეების შესაბამისი წილების მიხედვით ი-დივიდუა—ურად გამიჯვნის შესაძლებლობას, რიგ შემთხვევაში გასამიჯნი ფართის ოდენობა იძლება რეესტრში რეგისტრირებულ ფართთან მიმართებაში ნაკლებობას, რიგ შემთხვევაში ზედმეტობას. არსებული ფაქტობრივი მონაცემების გათვა—ისწი-ებით, საერთო სარგებლობაში რჩება დანართ N3-ზე რუხი ფერით აღნიშნული 1---- კვ.მ ფართი ირ--ე კა-----სა და ნა---ა კა-----ს შორის.

დასკვნაში მითითებული გამიჯვნის პირობებშიც კი ასეთი გაყოფის შემთხვევაში საჭიროა მოეწყოს N2 შენობა-ნაგებობის თავზე არსებულ, საზაფხულო ფართთან და--კავშირებული კიბე. რაც და--ტებით სამუშაოებს საჭიროებს.

სასა--რთლომ ა--ვე ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონებიდან განაშენიანებისაგან თავისუფა—ი 1-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეთა შორის სამ (იმ დროს როცა უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია 5 თანამესაკუთრე) იზოლირებულ ნაწილად საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული შესაბამისი ფართების პროპორციულად შეუძლებელია.

შესაბამისად ფართის სიმცირის, მისი ტექნიკური მახასიათებლების და

არსებული ფაქტობრივი მონაცემების გათვა—ისწი-ებით, სასა--რთლო მიდის დასკვნამდე, რომ საზიარო საგნის დაყოფა, ხუთ თანამესაკუთრეზე, ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე(ნატურით გაყოფა) შეუძლებელია. შესაბამისად, კანონის დანაწესი უფლებას აძლევს თანამესაკუთრეს მოითხოვოს მისი რეა—იზაცია და ამონაგები თანხის განაწილება პროპორციულად.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლე-----ს სა-----ს 20-----
-----ის N5----- დასკვნა (ს.ფ 99-109)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასა--რთლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სა--რთლებრივი შეფასების საფუძველზე სასა--რთლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელების ირ--ე კა-----ისა და ნა--ა კა-----ის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასა--რთლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქა—აქო კოდექსის 953-ე, 963-ე, 964-ე, 961-ე მუხლები

6.1. საქართველოს სამოქა—აქო კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ- გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდის-არეობს. 954-ე მუხლის მიხედვით, თუ სპეცია—ურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავ ქონებას ჰყავს ხუთი თანამესაკუთრე შესაბამისი წილობრივი მონაცემებით: ირ--ე კა-----ის საკუთრების უფლება -ნაგებობა N1-ის ნაწილი (ლიტ.“ა”) საერთო ფართობით 5--- კვ.ნ (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 4---კვ.მ); - და—ი სა-----ი, ნი-ო სა-----ი, რა--ზ სა-----ი შენობა-ნაგებობა N4 საერთო ფართობით 5--- კვ.მ N3 საერთო ფართობით 196.62 კვ.მ (მათ შორის: სხვენი ფართობი: 1----- კვ.მ); და ირ--ე კა-----ის, ნა---ა კა-----ის საკუთრების უფლება -ნაგებობა N1-ის ნაწილი (ლიტ „ა“) საერთო ფართობით 174.17 კვ.ნ და ნაგებობა N2 საერთო ფართობით: 4--- კვ.მ (მათ შორის კერანდა 2--- კვ.მ).

სამოქა—აქო 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 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 რეაგირებით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი). საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალდებულებით-საერთოებრივი ურთიერთობის მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია.

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, ანუ, 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 სასაერთოო 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).

სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც გამოირკვა მოდავე მხარეები არიან უძრავი ქონების თანამესაკუთრები, რომელიც წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-საერთოებრივი ურთიერთობაში იმყოფებიან.

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე რეაგირებით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობო უფლებას. აღნიშნულ უფლებას

მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს ნივთის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას. ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით.

სასაბუთო შენიშნავს, რომ საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს თავისი იდეა—ური წილის რეა—ურად გამოყოფა. შეზღუდვა, რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეა—იზაციის მიზნებისათვის აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარო მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეშვა—ობა. 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.

ამდენად, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ შეუძლებელია ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარი იდეა—ური წილის შესაბამისად. მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის იდეა—ური წილის იმგვარი გამოყოფა, რომლითაც დაცულია ამ უკანასკნელის საზიარო საგნის გაყოფამდე არსებული მდგომარეობა (ღირებულება), საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეა—ური წილის მდგომარეობა (ღირებულება).

თუმცა, საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობა არ უკარგავს პირს უფლებას, საზიარო საგანზე საკუთრების უფლება დაიცვას კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით – საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამ უფლების გაუქმებით, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

მოცემულ შემთხვევაში ფართის სიმცირის, მისი ტექნიკური მახასიათებლების და არსებული ფაქტობრივი მონაცემების გათვალით ისწინებით რიგ შემთხვევაში გასამიჯნი ფართის ოდენობა იძლევა რეესტრში რეგისტრირებულ ფართთან მიმართებაში ნაკლებობას, რიგ შემთხვევაში ზედმეტობას. არსებული ფაქტობრივი მონაცემების გათვალით, საერთო სარგებლობაში რჩება დანართ N3-ზე რუხი ფერით აღნიშნული 1---- კვ.მ ფართი ირ--ე კა-----სა და ნა---ა კა-----ს შორის.

დასკვნაში მითითებული გამიჯვნის პირობებშიც კი ასეთი გაყოფის შემთხვევაში საჭიროა მოეწყოს N2 შენობა-ნაგებობის თავზე არსებულ, საზაფხულო ფართთან და--კავშირებული კიბე. რაც და--ტებით სამუშაოებს საჭიროებს. უძრავი ქონებიდან განაშენიანებისაგან თავისუფა—ი 1-- კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, დანიშნულებრივი ღირებულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეთა შორის სამ (იმ დროს როცა უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია 5 თანამესაკუთრე) იზოლირებულ ნაწილად საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რიცხული შესაბამისი ფართების პროპორციულად შეუძლებელია.

შესაბამისად სასა--რთლო მიდის დასკვნამდე, რომ საზიარო საგნის დაყოფა, ხუთ თანამესაკუთრეზე, ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე(ნატურით გაყოფა) შეუძლებელია. რის გამოც სასა--რთლოს მართებულად მიაჩნია, დაადგი-ოს მისი აუქციონზე რეა--იზაცია.

სამოქა—აქო კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეცია—ურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. დასახელებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა მხარეთა შორის უნდა განაწილდეს მა--- წილების შესაბამისად. შესაბამისად თითოეულ მხარეს როგორც მოსარჩელებს ისე მოპასუხეებს უნდა გადაეცეს მა--- წილის შესაბამისი ამონაგები თანხები.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქა—აქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პიველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასა--რთლო ხარჯების გადახდისაგან. ვი-აიდან სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს მოსარჩელეთა მიერ წი-ასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სრულად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასა--რთლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქა—აქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ირ--ე კა-----ისა და ნა---ა კა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ირ--ე და ნა---ა კა-----ების, ასევე და--ი, ნი-ო და რა--ზ სა-----ების საზიარო უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე, თბილისი, ვა--- თა-----ის ქ. N2- (ყოფილი ა. მე-----ს ქუჩა) მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 4- - კვ.მ შენობა-ნაგებობების ჩამონათვა--ი N1, N2, N3 და N4 (ს.კ. N0-----) საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგები თანხა ირ--ე და ნა---ა კა-----ებს, ასევე და--ი, ნი-ო, რა--ზ სა-----ებს შორის განაწილდეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული (მომზადების თარიღი 27.10.2015) თოთოეული თანამესაკუთრის წილების შესაბამისად;
3. მოპასუხეებს და--ი, ნი-ო და რა--ზ სა-----ებს მოსარჩელე ირ--ე და ნა---ა კა-----ების სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასა--რთლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვა--ისწი-ებული წესების დაცვით თბილისის საქა--აქო სასა--რთლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვა--დებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქა--აქო სასა--რთლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წი-ააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსა--რთლე

თი-ა---ნ

ეცადაშვილი