



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03.01.2018 წ.
სამტრედია

ქ.

შესავალი ნაწილი

სამტრედიის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნონა ზარქუა
სხდომის მდივანი ნათია ძაძამია

მოსარჩელე

წარმომადგენელი

მოპასუხეები

შპს „პ-----“

ლ---- გ-----ე

ი----ა ჩ-----ე, მ-----ა გ-----ა;

წარმომადგენელი

ლ-----ა ყ-----ე

დავის საგანი

საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის
გაყიდვით, ამონაგები თანხის განაწილება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „პ----- ფ-----ს“ და ი----ა ჩ-----ესა და მ-----ა გ-----ას
საზიარო უფლების გაუქმება უძრავ ნივთზე მდებარე - ხონის რაიონი,
სოფელი გ-----, საკადასტრო კოდი №3-.1-.-.0--., საგნის გაყიდვით და
ამონაგების განაწილებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხეებმა ი----ა ჩ-----ემ და მ-----ა გ-----ამ სარჩელი არ ცნეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება მდებარე - ხონის რაიონი, სოფელი გ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი - 3189.00 კვ.მ.საკადასტრო კოდი №3-.1-.-.0--. საკუთრების უფლებით თანაბარწილად 1/2 ნაწილი აღრიცხულია მოსარჩელე შპს „პ-----ს“ და 1/2 ნაწილი აღრიცხულია ი----ა ჩ-----ის და მ-----ა გ-----ას სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავი ქონების, მდებარე - ხონის რაიონი, სოფელი გ-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი - 3189.00 კვ.მ.საკადასტრო კოდი №3-.1-.-.0--. ნატურით გაყოფა შეუძლებელია ანუ, საზიარო უფლების სადავო საგანი ნატურით გაყოფადი არ არის.

ამგვარი დასკვნის საფუძველს სასამართლოს აძლევს, როგორც მხარეთა ახსნა-განმარტება, ასევე საქმეში წარმოდგენილი 30.10.2017წ. სსიპ ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №006362517 ექსპერტის დასკვნა, რომლის მიხედვით, ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ გოჩა ჯიხაიშში მდებარე საკადასტრო კოდი №3-.1-.-.0-- უძრავი ქონების იზოლირებულად, ორ თანაბარ ერთგვაროვან ნაწილად გამიჯვნა, მისი ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე, თანამესაკუთრეებს ი----ა ჩ-----ეს, მ-----ა გ-----ას (1/2 ნაწილი) და შპს „პ-----ს“ შორის ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლომ მითითებული ექსპერტის დასკვნის შეფასებისას გაითვალისწინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ის ნორმები, რომლებითაც რეგლამენტირებულია უძრავი ნივთებთან და საზიარო უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებული საკითხები.

სასამართლო განმარტავს, რომ საზიარო უფლების გაუქმებით საზიარო ნივთის გაყოფა ნიშნავს, რომ დაყოფის შედეგად, თანამესაკუთრებისთვის

მიკუთვნებულმა ნივთის ნაწილებმა უნდა შეინარჩუნონ თავისი დანიშნულება, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელნი. ამასთან, საზიარო საგნის ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ნივთის ცალკეული ნაწილების დანიშნულება და მნიშვნელობა საყოფაცხოვრებო თვალსაზრისით, მხარეთა ინტერესები მისი თითოეული ნაწილის მიმართ, მისი მდებარეობა, განლაგება და ა.შ. რაც შეეხება ნივთის ღირებულებას, აქ იგულისხმება მისი საყოფაცხოვრებო დანიშნულება. ნივთი უნდა იყოფოდეს ისე, რომ გაყოფის შედეგად წარმოქმნილმა ნივთებმა საყოფაცხოვრებო დანიშნულება არ დაკარგონ. ერთგვაროვნებასთან ერთად გაყოფამ საზიარო საგანს არ უნდა დაუკარგოს ის ღირებულება (იგულისხმება სამომხმარებლო ღირებულება), რაც მას გაყოფამდე გააჩნდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15);
- სსიპ ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის დასკვნა (ს.ფ. 150-157);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (2018 წლის დეკემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სადავო საზიარო საგანზე, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფით გაუქმება გამორიცხულია, რის გამოც საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს საზიარო საგნის გაყიდვით, ხოლო ამონაგები უნდა განაწილდეს მხარეთა შორის მათი წილების შესაბამისად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
საქართველოს კონსტიტუცია

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. შესაბამისად, საზიარო უფლება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება, რაც იმას

ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. საზიარო უფლება არსებობს მაშინ, როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის სამართლის ერთი ობიექტი.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავი ნივთი ერთობლივად ეკუთვნით მოდავე მხარეებს. სადავო უძრავი ნივთი წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

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

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. აღნიშნული დებულება ნიშნავს იმას, რომ საზიარო უფლების გაუქმებისათვის საკმარისია ერთ-ერთი მოწილის მოთხოვნაც. ამასთან, მხარეები შეთანხმებული არ არიან იმაზე, რომ მათ შორის საზიარო უფლება არ გაუქმდეს (სკ-ის 961.2 მუხლი).

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლით, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ დაყოფის შედეგად, თანამესაკუთრებისთვის მიკუთვნებულმა ნივთის ნაწილებმა უნდა შეინარჩუნონ თავისი დანიშნულება, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელნი.

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

დასახელებული ნორმების შესაბამისად, საზიარო უფლებიდან გამომდინარე მოთხოვნის რეალიზაცია დამოკიდებულია ამ უფლების

მფლობელ პირთა მდგომარეობასა და ინტერესებზე. საზიარო უფლების გაუქმება ნიშნავს საზიარო უფლების ყოველი მფლობელისათვის წილის გამოყოფას. ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებული საკითხის გადაწყვეტა ხორციელდება საზიარო უფლების მონაწილეთა წილობრივი მდგომარეობის განსაზღვრის საფუძველზე. იმისათვის, რომ დადგინდეს, თუ რა გზით არის შესაძლებელი საზიარო უფლების გაუქმება, უპირველეს ყოვლისა, უნდა განისაზღვროს მის მონაწილეთა წილობრივი მდგომარეობა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მათი წილობრივი მონაწილეობა საზიარო ქონებაში განსაზღვრულია შემდეგნაირად შპს „პ-----
---ს“ საკუთრებაშია - 1/2 ნაწილი , ხოლო ი----ა ჩ-----ის და მ-----ა გ-----ას 1/2 ნაწილი.

6.7. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, ვინაიდან, საზიარო უფლების სადავო საგანი ნატურით გაყოფადი არ არის. რის გამოც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

6.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, 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, ან/და თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი

ურთიერთობების განხორციელება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნინებას. თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა - სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით.

საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს თავის უფლებას ან სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირება, კანონი ნებისმიერ თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. თუმცა, ნატურით გაყოფასთან მიმართებაში შეზღუდვა მაინც მოქმედებს - საზიარო საგნის დაყოფა შესაძლებელი უნდა იყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

დადგენილია, რომ საზიარო საგანი ნატურით გაყოფადი არ არის, რის გამოც უნდა გაუქმდეს შპს „პ-----ს“ და ი----ა ჩ-----ესა და მ----ა გ-----ას საზიარო უფლება უძრავ ნივთზე საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგები თანხა უნდა განაწილდეს თანაბარწილად - წილების გათვალისწინებით.

7. საპროცესო ხარჯები

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

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე შპს „პ-----ს“ მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 120 ლარის ოდენობით, შესაბამისად მოპასუხეებს ი----ა ჩ-----ეს და მ----ა გ-----ას შპს „პ-----ს“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 120 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. შპს „პ-----“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1. 1 გაუქმდეს ი----ა ჩ-----ეს, მ-----ა გ-----ას და შპს „პ-----“-ს შორის საზიარო უფლება, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ხონის რაიონი, სოფელი გ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N3-1-...0-- საზიარო საგნის გაყიდვის გზით.

საზიარო საგნის გაყიდვით ამონაგები თანხა ი----ა ჩ-----ეს, მ-----ა გ-----ას და შპს „პ-----“-ს შორის განაწილდეს მათი წილების მიხედვით და ამონაგები თანხიდან შპს „პ-----“-ს მიეკუთვნოს 1/2 წილი, მ-----ა გ-----ას და ი----ა ჩ-----ეს 1/2 წილი.

2. მოპასუხეებს მ-----ა გ-----ას და ი----ა ჩ-----ეს მოსარჩელე შპს „პ-----“-ს სასარგებლოდ დაეკისროთ 120 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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 სამტრედიის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნონა ზარქუა