



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03.07.2018 წ.
სიღნაღი

ქ.

შესავალი ნაწილი

სიღნაღის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ნოზაძე
სხდომის მდივანი ნათია გოჩიტაშვილი

მოსარჩელე - გ-----ი; ლ-----ი;
წარმომადგენელი: ფ-----ე;
მოპასუხე - პ-----ი;
წარმომადგენელი: ი-----ი;

დავის საგანი: საზიარო უფლების გაუქმება უძრავი ნივთის აუქციონზე
გაყიდვით;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გაუქმდეს საკუთრების საზიარო უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე: რ-----
-----, საკადასტრო კოდი: 56.13.46.1--, მისი აუქციონზე რეალიზაციის
გზით და ამონაგები თანხები წილობრივად განაწილდეს მხარეთა შორის.

სარჩელის დასაბუთება.

მოსარჩელების წარმომადგენლის განმარტებით გ-----ი და ლ-----
ების თანა საკუთრებაშია (2/3 იდეალური წილი) მიწის ნაკვეთი მასზე
არსებული შენობა-ნაგებობებით, მდებარე, ს-----ი,
ს/კ56.13.46.1--. ამავე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეა პ-----ი,
კერძოდ მასზე რეგისტრირებულია ამ ქონების 1/3 წილი. გ-----ი და ლ-----

-----ებს არ გააჩნიათ შესაძლებლობა ისარგებლონ მათი ნაკვეთით, ისინი ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილის ფლობით ვერ იღებენ სარგებელს და მათი სურვილია საზიარო უფლების გაუქმება. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, შეუძლებელია მიწის ნაკვეთის ნატურით გამიჯვნა და ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა ღირებულების შემცირების გარეშე. შესაბამისად, უნდა მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება საგნის გაყიდვით, კერძოდ ქონების აუქციონზე გატანით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე პ-----ის წარმომადგენელმა ი-----მა განმარტა, რომ სარჩელის ცნობის უფლება რწმუნებულებით მინიჭებული მას არა აქვს, თუმცა ეთანხმება სარჩელის მოთხოვნას, არანაირი ინტერესი არ გააჩნია ამ მიწის ნაკვეთის მიმართ და წინააღმდეგი არ არის მოხდეს სადავო ქონების აუქციონზე რეალიზაცია.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გ-----ის პ/ნ 4-----, ლ-----ის პ/ნ 4----- და პ-----ის პ/ნ 4----- თანა საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე: რ-----, ნაკვეთის დანიშნულება სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი: 2500.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, N2, საერთო ფართობით N1-81 კვ.მ, N2-40 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: №56.13.46.1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა განმარტებები;

3.2. საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, სიღნაღის რაიონი, სოფელ ნუკრიანში მდებარე 2500 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი:56.13.46.1--) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების (N1-81 კვ.მ; N2-40 კვ.მ) 3 (სამი) ერთგვაროვან ნაწილად დაყოფა შეუძლებელია მათი ღირებულების შემცირების გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა

3.3. 2018 წლის 26 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერში (ვალდებულებით გრაფაში) მითითებულია, რომ კახეთის სააღსრულებო ბიუროს მიერ აღნიშნულ ქონების (საკადასტრო კოდი:56.13.46.1--) პ-----ის და გ-----ის წილებს ადევს ყადაღა და პ-----ი და გ-----

–ი რეგისტრირებულნი არიან მოვალეთა რეესტრში 2013 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე, 953-ე 961-ე, 963-ე, 964-ე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე, „ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ “ საქართველოს კანონის 63¹-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით საზიარო უფლება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარო და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მონაწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები არიან საზიარო საგნის, კერძოდ მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობების თანა მესაკუთრეები, შესაბამისად, მხარეები ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან

ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით, ხოლო 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

6.3. სარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს საზიარო უფლების გაუქმება უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვის გზით. მოპასუხის წარმომადგენელი მოსამზადებელ სხდომაზე დაეთანხმა მოთხოვნას, თუმცა წარმოდგენილი რწმუნებულებით მას არ გააჩნდა სარჩელის ცნობის უფლება, რის გამოც არ გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის 3-ე ნაწილის და 131-ე მუხლის დებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის ცნობის შემთხვევაშიც სარჩელის დაკმაყოფილება საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის 3-ე ნაწილის საფუძველზე ვერ მოხდებოდა, რადგან დაყადაღებული ქონების რეალიზაცია კანონით იკრძალება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილი უთითებს, რომ სარჩელის ცნობამდე მოპასუხემ უნდა წარმოადგინოს ცნობა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ, რომლითაც დასტურდება, რომ დავის საგანზე (ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე) რეგისტრირებული არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, და რომელიც შეიცავს სარჩელის ცნობის მომენტისათვის ძალაში მყოფ მონაცემებს. მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საიდანაც დადგინდა, რომ ამ უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი:56.13.46.1--) პ-----ის და გ-----ის კუთვნილ წილებს კახეთის სააღსრულებო ბიურომ დაადო ყადაღა და პ-----ი და გ-----ი დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულნი არიან მოვალეთა რეესტრში, რაც მიუთითებს ვალდებულებების არსებობაზე მესამე პირების მიმართ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ყადაღის ცნება მოცემულია „ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ “ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლში. ამ მუხლის პირველი ნაწილი უთითებს, რომ „ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვნების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვის გამოცხადებას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე“. ამავე მუხლის მეორე ნაწილი ადგენს, რომ „ ბათილია ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ყველა გარიგება “.

ამრიგად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელის მოთხოვნას უარი უნდა ეთქვას.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 120 ლარი. საქართველოს 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო 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. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში და არ უბრუნდება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელების გ-----ის და ლ-----ის სარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე კ-----ის მიმართ, მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 56.13.46.1--) საზიარო უფლების გაუქმების და ქონების აუქციონზე რეალიზაციის შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელების გ-----ის და ლ-----ის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე ქ. თბილისი 0159, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი, №7ა) სიღნაღის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სიღნაღი, ცოტნე დადიანის ქ. №15) სააპელაციო საჩივრის შემოტანის გზით.
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 სიღნაღის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ნოზაძე**

პაატა