



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 ივნისი, 2018 წელი
ახალციხე

ქ.

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - შალვა მჭედლიშვილი
სხდომის მდივანი - ვარლამ თაბაგარი

მოსარჩელე - პ-----

წარმომადგენელი - ე-----

მოპასუხე - ნ-----

მოპასუხე - მ-----

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი : საზიარო უფლების გაუქმება ნატურის გზით

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს პ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის საზიარო უფლება მათ საკუთრებაში არსებულ ქ. ა-----, რ-----ს ქ. №6--ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს/კ №6-0-5-9--) აღნიშნული ქონების აუქციონზე რეალიზაციით და ამონაგები თანხა გადანაწილდეს მხარეთა შორის მათი კუთვნილი წილების შესაბამისად.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სასარჩელო განცხადების თანახმად, 2016 წლის 20 ივნისს პ-----ზე გაიცა გარდაცვლილი მამის ა-----ს დანაშთ ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობა, მემკვიდრეობით პ-----მა მიიღო და საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა თანასაკუთრებით 1/3 წილი უძრავი ქონებისა, მდებარე ა-----, რ-----ს ქ. №6--ში, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 470.00 კვ. მ-ზე და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე ნაგებობის. რადგან უძრავი ქონება თანასაკუთრებაში არის რეგისტრირებული, პ-----

ს არ ეძლევა საშუალება რეალურად აღნიშნული უძრავი ქონების თავისუფლად ფლობის და განკარგვის, მოპასუხეთა შორის მორიგებით მომხდარიყო უძრავი ქონების გამიჯვნა და ასახვა შეეტანათ საჯარო რეესტრში შეუძლებელი აღმოჩნდა, რადგან უარი განაცხადა მ-----მა. ამის გამო მხარეებს შორის საზიარო უფლების გასაუქმებლად და ნატურით გამოყოფის მიზნით, დანიშნულ იქნა საინჟინრო ექსპერტიზა, ექსპერტის წინაშე დასმულ იქნა კითხვები : „გთხოვთ დაგვიდგინოთ შესაძლებელია თუ არა საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რ-----ს ქ. N6--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობის ს/კ 6-0-5-9-- (470 კვ.მ.) რეალურად გაყოფა 3-----ს (3/6 4-----) საკუთრებად საჯარო რეესტრში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად.“

„უძრავი ქონების გაყოფის შემთხვევაში შემცირდება თუ არა მათი ღირებულება და შესაძლებელი იქნება თუ არა მათი დანიშნულებისამებრ გამოყენება.“

ექსპერტიზის ჩატარების საშუალება არ მისცა ექსპერტს მ-----მა და რის გამოც იძულებული გახდა სასამართლოსათვის მოემართა თავის დარღვეული უფლებების აღსადგენად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მ-----მა სარჩელი არ სცნო.

2.2. მოპასუხე ნ-----მა სარჩელი ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 20 ივლისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით 3-----მა, მ-----მა და ნ-----მა, როგორც პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა თანაბარი იდეალური წილის უფლებით მიიღეს ქ. ა-----, რ-----ს ქ. N6--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა N1----- (იხ. ს.ფ. 16);

3.1.2. ქ. ა-----, რ-----ს ქ. N6--ში მდებარე უძრავი ქონება 470 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საცხოვრებელი სახლი (ს/კ №6-0-5-9--) წარმოადგენს მ-----ის, ნ-----ის და 3-----ს თანასაკუთრებას, თითოეულის წილია 1/3-1/3-1/3.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, (იხ. ს.ფ. 17-18);

3.2. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 3-----მა 2017 წლის 7 ივნისს მიმართა ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის ჩასატარებლად, რათა გაერკვია შესაძლებელი იყო თუ არა მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის, მდებარე ქ.ა-----, რ-----ს ქ. N6--ში, ს.კ. 6-0-5-9-- (470კვ.მ.), გაყოფისა, თუმცა ექსპერტიზა ვერ ჩატარდა იმის გამო, რომ მ-----მა უარი განაცხადა ექსპერტიზის ჩატარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დოკუმენტის რეგისტრაციის ბარათი და ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მასალები (იხ. ს.ფ. 19-27);

3.2.2 ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 თებერვლის განჩინებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, ექსპერტს გადასაწყვეტად დაესვა შემდეგი კითხვები:

ა) შესაძლებელია თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, ქ.ა-----, რ-----ს ქ. N6--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობების ს.კ. 6-0-5-9-- (470კვ.მ.) რეალურად გაყოფა 3-----ს (3/6 4-----) საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად; უძრავი ქონების გაყოფის შემთხვევაში შემცირდება თუ არა მათი ღირებულება და შესაძლებელი იქნება თუ არა მათი დანიშნულებისამებრ გამოყენება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 თებერვლის განჩინება (იხ. ს.ფ. 84-88);

3.2.3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 1----- №0----- ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ქალაქ ა-----ში რ-----ს ქუჩა N6--ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ს.კ. 6-0-5-9-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნებისმიერი ვარიანტით (ამონაწერში დაფიქსირებული წილების შესაბამისად) გამიჯვნის შემთხვევაში დაირღვევა მოქმედი სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნით გათვალისწინებული პირობები, კერძოდ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანებას N1-1/1254 (2008 წლის 8 ივლისი)-დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე თავი V პუნქტი N14, რომლის თანახმადაც „შენობის საანგარიშო ზედაპირის, ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრი მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედის და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე“ ან/და ვერ მოხდება უძრავი ქონების გამიჯვნა სრული იზოლაციით

თანამესაკუთრების კუთვნილი წილების შესაბამისად ისე, რომ არ დაირღვეს მოქმედი ნორმები და წესები ან/და არ შემცირდეს გაყოფის შედეგად მიღებული უძრავი ქონებების ფუნქციური ღირებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 1----- №0----- ექსპერტიზის დასკვნა.

3.3. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.3.1. საქმეში დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ ა-----ში რ-----ს ქუჩა №6--ში მდებარე, კ-----ს, მ-----ის და ნ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, რის გამოც სასამართლო იზიარებს კ-----ს პოზიციას საგნის რეალიზაციის გზით საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე. საპირისპიროდ რაიმე მტკიცებულება იმის შესახებ, რომელიც მიუთითებდა იმ გარემოებაზე, რომ საზიარო უფლების გაუქმება გასხვისებით დაუშვებელია, მოპასუხე მხარეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების შესწავლის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე, 963-ე და 964-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ ქ. ა-----, რ-----ს ქ. №6--ში მდებარე მ-----ის, ნ-----ის და პ-----ს თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია ისე, რომ არ მოხდეს თითოეულის საკუთრებაში მდებარე ფართის ღირებულების შემცირება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია, 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. თუ დაუშვებელია საზიარო საგნის გასხვისება მესამე პირზე, მაშინ საგანი აუქციონზე უნდა გაიყიდოს მოწილეებს შორის.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა ვერ ხერხდება, შესაბამისად, მხარეთა შორის საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგები თანხის წილების პროპორციულად გაყოფით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პ-----ს სარჩელი საფუძვლიანი, უნდა დაკმაყოფილდეს და ქ. ა-----, რ-----ს ქ. №6--ში მდებარე მ-----ის, ნ-----ის და პ-----ს თანასაკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული უძრავი ქონებით (ს/კ №6-0-5-9--) საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს საზიარო საგნის იძულებით აუქციონზე გაყიდვითა და ამონაგები თანხის წილთა პროპორციულად განაწილებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის

თანახმად თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ამავე 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.

ვინაიდან საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ნ-----მა სარჩელი სცნო, იგი უნდა განთავისუფლდეს სახელმწიფო ბაჟის დაკისრებისგან, ხოლო ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე მ-----ს მოსარჩელე პ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის და ექსპერტიზის თანხის 78 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. პ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს პ-----ს, ნ-----ის და მ-----ის საზიარო უფლება მათ საკუთრებაში არსებულ ქ. ა-----, რ-----ს ქ. №6-ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს/კ №6-0-5-9--) აღნიშნული ქონების აუქციონზე რეალიზაციით და ამონაგები თანხა გადანაწილდეს მხარეთა შორის მათი კუთვნილი წილების შესაბამისად;
3. მოპასუხე მ-----ს მოსარჩელე პ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს გაწეული საპროცესო ხარჯის (გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი) 120 ლარის და ექსპერტიზის თანხის 78 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული

წესების დაცვით ახალციხის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

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

მოსამართლე

მჭედლიშვილი

შალვა