



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-647-2019

10 სექტემბერი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - მ----- ბ-----
წარმომადგენელი - რ-----
მოწინააღმდეგე - ი--- ჭ----, ა----- ჭ----
მხარე
წარმომადგენელი - ლ-----

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება

გასაჩივრებული - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019
გადაწყვეტილება წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი--- ჭ----ის და ა----- ჭ----
ის სასარჩელო მოთხოვნა საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე. გაუქმდა
საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქი ბათუმი, ტ----ის ქN-, ბინა

N--, საკადასტრო კოდი №0-----, ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხა მათი წილის შესაბამისად განაწილდა თანამესაკუთრეებზე, რომლის თანახმად ამონაგები თანხიდან მ----- ბ-----ეს მიეკუთვნა 4/6 წილი, ა----- ჭ-----ეს - 1/6 წილი, ი--- ჭ-----ეს მიეკუთვნა - 1/6 წილი.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. ქ. ბათუმი, ტ----ის ქN-, ბინა N---ში მდებარე 30,15 კვმ ფართის უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №0-----, საჯარო რეესტრის მონაცემებით წარმოადგენს ა----- ჭ-----ის, ი--- ჭ-----ის და მ----- ბ-----ის თანასაკუთრებას.

2.2. ქ. ბათუმი, ტ----ის ქN-, ბინა N---ში მდებარე 30,15 კვმ ფართის უძრავი ქონება 2010 წლის 06 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ სიმბოლურ ფასად, 1 ლარად მიყიდა ნ----- ჭ-----ეს და მასზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

2.3. ნ----- ჭ-----ე გარდაიცვალა 2015 წლის 27 ოქტომბერს.

2.4. ნ----- ჭ-----ის სამკვიდროდან, კერძოდ ქ. ბათუმი, ტ----ის ქN-, ბინა N---ში მდებარე 30,15 კვმ ფართის უძრავი ქონებიდან 4/6 ნაწილი, როგორც ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ მიიღო მოპასუხე მ----- ბ-----ემ, ხოლო ზ/აღნიშნული ქონების 1/6 და 1/6 ნაწილები, როგორც სავალდებულო წილის მიღების უფლების მქონე მემკვიდრეებმა (შვილებმა), მიიღეს მოსარჩელე ი--- ჭ-----ემ და ა----- ჭ-----ემ. ამჟამად, ქ. ბათუმი, ტ----ის ქN-, ბინა N---ში მდებარე 30,15 კვმ ფართის უძრავი ქონების 4/6 წილის მესაკუთრეა მ----- ბ-----ე, 1/6 წილის მესაკუთრეა - ი--- ჭ-----ე, ხოლო 1/6 წილის მესაკუთრეა - ა----- ჭ-----ე.

2.5. შპს „ე-----“-ის დასკვნის თანახმად შეფასების მომენტიდან, ანუ 2018 წლის 02 ნოემბრის მდგომარეობით ქ. ბათუმში, ტ----ის ქN-, ბინა 12-ში მდებარე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 19350 ლარს.

2.6. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 17 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ი--- ჭ-----ის, ა----- ჭ-----ის და მ----- ბ-----ის თანასაკუთრებაში რიცხული სადაო უძრავი ქონების (მდებარე ქალაქი ბათუმი, ტ----ის ქN-, ბინა N--, საკადასტრო კოდი №0-----,) საჯარო რეესტრში თითოეულის სახელზე რეგისტრირებულ წილებად გამიჯვნა, ანუ ნატურით გაყოფა თითოეულ თანესაკუთრეზე ისე, რომ ამით არ შემცირებულიყო თითოეულის წილის ღირებულება ტექნიკური

თვალსაზრისით შეუძლებელი იყო.

2.7. ქ. ბათუმი, ტ----ის ქN--ში მდებარე მხარეთა თანასაკუთრებაში რიცხულ 30,15 კვმ ფართის N-- ბინაში ამჟამად ცხოვრობს მოპასუხე მ----- ბ-----ე, ხოლო მოსარჩელებს არ ეძლევათ ზ/აღნიშნული ფართით სარგებლობის საშუალება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით „საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა“. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ქ. ბათუმი, ტ----ის ქN-, ბინა N---ში მდებარე 30,15 კვმ ფართის სადაო უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №0-----) 1/6 ნაწილი წარმოადგენს მოსარჩელე ი--- ჭ----ის საკუთრებას, 1/6 ნაწილი წარმოადგენს ა----- ჭ----ის საკუთრებას, ხოლო 4/6 ნაწილის მესაკუთრეა მოპასუხე მ----- ბ-----ე.

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

2.10. საქართველოს სამოქალაქო 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.

მოცემული მუხლის მიხედვით საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის სამართლებრივი შესაძლებლობა დამოკიდებულია ორ გარემოებაზე: 1. ნატურით გაყოფით უნდა ხდებოდეს წილების შესაბამისად ქონების ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა და 2. ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფის შედეგად არ უნდა ხდებოდეს ქონების ღირებულების შემცირება. საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გაყოფილი ნაწილები უზრუნველყოფენ სამოქალაქო ბრუნვაში თავისუფლად მიმოქცევის შესაძლებლობას, ანუ აქვთ უნარი, გაყოფის შემდეგ ცალ-ცალკე გამოვიდნენ ბრუნვის დამოუკიდებელ ობიექტებად და უძრავი ქონების ნატურით გაყოფის შედეგად შეინარჩუნონ ქონების თავდაპირველი დანიშნულება.

სასამართლო დაეყრდნო საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, გაითვალისწინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნია, რომ შეუძლებელი იყო სადაო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა ისე, რომ არ შემცირებულიყო თითოეულის ღირებულება.

2.11. სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად პირველი ნაწილით თანახმად 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. თუ დაუშვებელია საზიარო საგნის გასხვისება მესამე პირზე, მაშინ საგანი აუქციონზე უნდა გაიყიდოს მოწილეებს შორის. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი დადგენილია, რომ თუ საგანი არ გაიყიდება, მაშინ თითოეულ მოწილეს შეუძლია მოითხოვოს განმეორებითი აუქციონი; ამასთან, მან უნდა გაიღოს ხარჯები, თუ განმეორებითი ცდა უშედეგოდ დამთავრდა.

ვინაიდან მხარეთა თანასაკუთრებაში რიცხული ქონების ნატურით გაყოფა შეუძლებელი იყო, უნდა დადგენილიყო საზიარო უფლების გაუქმება საზიარო საგნის გაყიდვით და ამონაგების მხარეთა შორის განაწილების გზით მათი წილების შესაბამისად.

2.12. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან მ----- ბ-----ე მამკვიდრებლის გარდაცვალებამდეც სარგებლობდა და ამჟამადაც სარგებლობს სადაო უძრავი ქონებით, ამიტომ იგი წარმომადგენდა საცხოვრებელი სახლის მიღების უპირატესი უფლების მქონე მემკვიდრეს და მას უნდა მისცემოდა ამ უფლების განხორციელების შესაძლებლობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ ნ----- ჭ-----ის სამკვიდრო ქონება უკვე მიღებული ჰქონდათ მის მემკვიდრეებს და დარეგისტრირებული ჰქონდათ საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში. დავა მიმდინარეობდა საერთო საკუთრებაში რიცხულ ქონებაზე საზიარო უფლების გაუქმებაზე და დავის საგანს არ წარმომადგენდა უკვე გაყოფილი სამკვიდრო ქონების განაწილება. ამდენად სასამართლო ვერ იმსჯელებდა სამკვიდროში შემავალი ქონების უპირატესი მიღების უფლებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მ----- ბ-----ემ:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მ----- ბ-----ე და გარდაცვლილი ნ----- ჭ----ე დაქორწინდნენ 2012 წლის 17 დეკემბერს. გარდაცვლილი ნ----- ჭ----ის შვილებს სადაო ბინაში არ უცხოვრიათ ნ----- ჭ----ის სიცოცხლეში რამოდენიმე წელი და არც ქორწინების შემდეგ უცხოვრიათ აღნიშნულ ბინაში. 2012 წლის 17 დეკემბრიდან დღემდე სადავო ბინაში ცხოვრობს მ----- ბ-----ე, რომელიც სარგებლობს უპირატესი მემკვიდრეობის უფლებით.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.2. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 480-ე მუხლი, უპირატესი მემკვიდრეობის უფლება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1481-ე მუხლი, საცხოვრებელი სახლის მიღების უპირატესი უფლება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1482-ე მუხლი, მემკვიდრეთა ქონებრივი ინტერესების გათვალისწინება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება - 1461 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 3322,3 კვ.მ. ფართის ნაგებობები ეკუთვნით მ----- ბ-----ეს, ა----- ჭ----ეს და ი--- ჭ----ეს.

4.2. ამასთან, მ----- ბ-----ეს ეკუთვნის ამ ქონების 4/6 ნაწილი, ა----- ჭ----ეს - 1/6 ნაწილი და ი--- ჭ----ეს - 1/6 ნაწილი.

4.3. აღნიშნული ქონების 4/6, 1/6 და 1/6 ნაწილებად გაყოფა მათი ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.4.1. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად

შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, მხარეთა შორის საზიარო უფლება უნდა გაუქმებულიყო საზიარო საგნის გაყიდვის გზით.

4.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის 1 ნაწილის მიხედვით, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

4.5.1. ამავე კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად, კი სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

4.6. აპელანტს ნ----- ჰ----ის სამკვიდროს გაყოფისა და სადავო ქონების მიკუთვნების მოთხოვნით სარჩელი არ აღუძრავს.

4.6.1. ამის შესაბამისად, სასამართლოს არა აქვს უფლება მხარეს მიაკუთვნოს ის, რაც მას დადგენილი წესით არ უთხოვია.

4.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

4.7.1. დადგენილია, რომ სადავო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მხარეთა თანასაკუთრებად.

4.7.2. აპელანტი არც საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერს და არც მისი წარმოშობის საფუძველს სასარჩელო წესით არ შედავებია.

4.7.3. ამის შესაბამისად, დადგენილია, რომ სადავო ქონება მხარეებს საჯარო რეესტრში დაფიქსირებული წილობრივი მონაცემების შესაბამისად ეკუთვნით.

4.9. ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის 1 ნაწილის საფუძველზე, მოსარჩელებს საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის შესაძლებლობა ჰქონდათ.

4.10. ამის გამო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძველები არ არსებობს და იგი უცვლელი უნდა დარჩეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

6. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. მ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე