

საქმე N 3-----

საქმე №2/24905-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

04 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი

მოსარჩელე გ-----ი

წარმომადგენელი პ---- კ-----ე

მოპასუხე ნ-----ი

წარმომადგენელი ზ-----ე

დავის საგანი საზიარო უფლების გაუქმება

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს ქ.თბილისში, ვ----- - 3, მ-----, კორპ. N--, ბინა N-- (ს/კ N0-----) გ-----ისა და ნ-----ის საზიარო უფლება უძრავი ნივთის აუქციონზე გაყიდვის წესით და ამონაგები თანხა მხარეებს შორის განაწილდეს მათი წილების პროპორციულად, გ-----ს მიეკუთვნოს 2/3 წილი, ხოლო ნ-----ს კი - 1/3 წილი.

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, მხარეთა თანასაკუთრებაში იმყოფება მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსში მდებარე უძრავი ქონება განთავსებულ შემდეგ მისამართზე - ქ.თბილისი, ვ----- - 3, მ-----, კორპ. N--, ბინა N-- (ს/კ N0-----). იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე რეალურად ვერ სარგებლობს თავის საკუთრებაში არსებული ქონებით, რადგან მისი განკარგვა პრობლემატური საკითხია, ამასთან მხარეები ვერ შეთანხმდნენ არსებული საზიარო უფლების გაუქმებაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების გზით, ხოლო მოპასუხე კი ერთპიროვნულად განაგებს უძრავ ქონებას, ცხოვრობს მასში, რის

გამოც მოსარჩელე იძულებულია ქირით იცხოვროს იმ დროს, როდესაც მის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია უძრავი ქონების 2/3 ნაწილი. ასევე აღსანიშნავია, რომ ქონება არის საცხოვრებელი კორპუსის ბინა, რომელსაც აქვს ერთი აბაზანა და ერთი სამზარეულო და არის 80,48 კვ.მ ფართის. ვერ მოხდება მისი გაყოფა მხარეთა წილების შესაბამისად თითოეულის წილობრივი მონაცემების შემცირების გარეშე, რის გამოც საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე გაყიდვის გზით არის ის ერთადერთი საშუალება, რაც ამჟამად მხარეთა ინტერესების გათვალისწინებით და მათი უფლებების დაცვის ყველაზე საუკეთესო გამოსავალს წარმოადგენს, რის გამოც მოსარჩელემ სწორედ აღნიშნული მოთხოვნით მომართა სასამართლოს. ის გარემოება, რომ ვერ ხდება სადავო ქონების გამიჯვნა, დასტურდება ასევე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნითაც (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხემ სარჩელი არ სცნო დამიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ დაყენებული მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო, ვინაიდან შესაძლებელი იყო ბინის გამიჯვნა და ცალკე-ცალკე შესასვლელების გაკეთება, რაც მხარეს არ სურდა და მისი მიზანი მხოლოდ ბინის იაფად გაყიდვა იყო. ამასთან, არც ექსპერტიზი იყო ადგილზე მისული, რომელმაც „შეადგინა“ დასკვნა და არც ტექნიკურად მომხდარა შესწავლილი ბინის გაყოფის შესაძლებლობა წილების პროპორციულად. იმის გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო და მოსარჩელის მიზანს ბინის იაფად ხელში ჩაგდება წარმოადგენდა, რაც იყო უკანონო და რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო (იხ. შესაგებელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელე არის მოპასუხის მეუღლის შვილი.

უდავო გარემოებაა, რომ მხარეები სადავო ქონებაში ერთად არ ცხოვრობენ.

უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელე ამჟამად ცხოვრობს ქირით.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2018 წლის 14 მარტის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ვ----- - 3, მ-----, კორპ. N--, ბინა N-- ტანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით ნ-----ს 1/3 ნაწილი და გ-----ს - 2/3 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 14 მარტის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15)

4.2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 28 ივნისის N----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისის, დასახლება ვ----- - 3, მ-----, კორპუსი N--, ბინა N--, მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად იზოლირებულ წილებად გაყოფა შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 28 ივნისის N----- დასკვნა (ს.ფ. 16-17)

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე, 963-ე და 964-ე მუხლები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლი

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის მიხედვით, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ექსპერიზის დასკვნა იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონების გაყოფა მხარეთა წილების შესაბამისად, მათი ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფიდეს. ასევე აღსანიშნავია, რომ მხარეებს ერთმანეთში აქვთ დაძაბული ურთიერთობა, რაც ასევე გამორიცხავს მათ ერთად ცხოვრებას, მით უმეტეს, რომ მოსარჩელე მოპასუხის მეუღლის შვილა და მათ ერთმანეთის მიმართ რაიმე ახლო ნათესაური კავშირი არ აქვთ, პირიქით, როგორც თავად მხარეებმა განცხადეს მათ სხვა დავაც ჰქონდათ საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში, რაც კიდევ ერთხელ ცხადყოფს ერთმანეთის მიმართ დამოკიდებულებასა და ურთიერთობას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ სადავო უძრავი ქონება შესაძლებელი იყო გამიჯნულიყო წილების შესაბამისად, გადატანილი იყო მოპასუხე მხარეზე, რომელმაც როგორც შესაგებელში, ასევე სასამართლო სხდომაზე დააფიქსირა, რომ ქონების გამიჯვნა შესაძლებელი იყო, თუმცა მხარის ახსნა-განმარტება სასამართლოს მიერ ვერ მიიჩნევა იმ სახის მტკიცებულებად, რაც ასეთი სადავო გარემოების დამადასტურებლად იქნება მიჩნეული. უფრო მეტიც, შესაგებელს არანაირი სახის მტკიცებულება არ ერთვის, რაც სასამართლოს მისცემდა საშუალებას მოეხდინა მისი შეფასება და ანალიზი ზრავი ქონების გამიჯვნასთან მიმართებაში, რაც წარმოდგენილი იქნებოდა მოპასუხე მხარის მიერ.

რაც შეეხება საქმეზე წარმოდგენილ 2018 წლის 28 ივნისის დასკვნას,

აღნიშნულის მიხედვით, ბინის მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად იზოლირებულ ნაწილებად გაყოფა ტექნიკურად შეუძლებელი იყო, რადგან ფართის სიმცირისა და ოთახების განლაგების გამო კერ ხერხდებოდა სამზარეულოს, საპირფარეშოსა და აბაზანის გაყოფა, ასევე გაყოფის შემთხვევაში უნდა მოწყობილიყო დამოუკიდებელი შესასვლელები, რაც მოცემულ შემთხვევაში შეუძლებელი იყო.

ამდენად, სასამართლოს აღნიშნული დასკვნის თანახმად მიაჩნია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ კერ ხდება სამზარეულო, სააბაზანოსა თუ საპირფარეშოს გაყოფა, იმ შემთხვევაშიც კი თუკი მოხდება მათი და ასევე ოთახების გაყოფა, საცხოვრებელ ბინას კერ ექნება ორი დამოუკიდებელი შესასვლელი, რაც უკვე გამორიცხავს წილების შესაბამისად გამიჯვნა-გამოყოფას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ

უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 ლარის ანაზღაურება, ასევე ექსპერტიზის ჩატარებისთვის გადახდილი ხარჯის 71 ლარის (საკომისიოს ჩათვლით) ანაზღაურება.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი მოპასუხე ნ-----ის მიმართ საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე - დაკმაყოფილდეს სრულად.

1.1. გაუქმდეს ქ.თბილისში, ვ----- - 3, მ-----, კორპ. N--, ბინა N-- (ს/კ N0-----) გ-----ისა და ნ-----ის საზიარო უფლება უძრტავი ნივთის აუქციონზე გაყიდვის წესით და ამონაგები თანხა მხარეებს შორის განაწილდეს მათი წილების პროპორციულად, გ-----ს (3/6 N3-----) მიეკუთვნოს 2/3 წილი, ხოლო ნ-----ს (3/6 N0-----) კი - 1/3 წილი.

2. მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 28 მარტს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. მოპასუხე ნ-----ს მოსარჩელე გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 ლარის ანაზღაურება.

4. მოპასუხე ნ-----ს მოსარჩელე გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ ექსპერტიზის ჩატარებისთვის გადახდილი 71 ლარის ანაზღაურება.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი, გრ. რობაქიძის

N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-6 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შორენა წიქარიძე