



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

17 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
სასამართლოს დასახელება
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კახა კომლაძე**

მოსარჩელე სო-----
წარმომადგენელი და-----

მოპასუხე მა-----
წარმომადგენელი ნო-----

დავის საგანი საზიარო უფლების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საზიარო უფლების გაუქმება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ფ-----
-----3, ს/კ N0-.18.-----0---0-.- ბინის გაყიდვით და ბინის
რეალიზაციიდან მიღებული თანხის 1/2-ის სო-----სა და 1/2-ის მა-----
ზე გადაცემით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის
26 იანვრის გადაწყვეტილებით სო----- ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, ფ-----
-----3, ს/კ N0-.18.-----0---0-.- უძრავი ქონების 1/2 წილის
მესაკუთრედ.

სო-----სა და მა-----ს შორის არის დაძაბული სიტუაცია და
უპატივცემულობა, რასაც თავად მოპასუხეც არ უარყოფს და მათი ერთ ოჯახად

ცხოვრება ყოვლად შეუძლებელია.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ფ-----3, ს/კ N0-.18.-----0---0-.-.--- მდებარეობს მე-5 სართულზე ფართით 62.44 კვ.მ, აქვს ერთი შესასვლელი, ერთი სველი წერტილი და ყოვლად შეუძლებელია მოეწყოს დამოუკიდებელი იზოლირებული შესასვლელი, ასევე სველი წერტილი. იმ შემთხვევაში საცხოვრებელ ფართში მოეწყობა სველი წერტილი, მოხდება ბინის საცხოვრებელი ფართისა და თვითღირებულების შემცირება. უძრავი ქონების გაყოფა თანაბარწილად შეუძლებელია, რის გამოც უნდა მოხდეს საზიარო უფლებების გაუქმება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა და აღნიშნა, რომ ბინის რეალიზაცია ვერ იქნება მომგებიანი, ვინაიდან მისი საბაზრო ღირებულება იმდენად მცირეა (დაახლოებით 25 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში), რომ აღნიშნული თანხით ვერცერთი მხარე ვერ მოახერხებდა საცხოვრებელი ბინის შეძენას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სო----- და მა----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულნი არიან უძრავი ქონების, მდებარე, ქ. თბილისში, ფ-----3, ფართი: 62.44 კვ.მ. ს/კ N0-.18.-----0---0-.-.--- თანამესაკუთრეებად.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27-28).

3.2.2. მხარეთა საზიარო საგანზე, მოსარჩელე სო-----ს საკუთრების წარმოშობის საფუძველია, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 14-27).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის საზიარო უფლების სადავო საგანი (ბინა) გაყოფადი არ არის, რის გამოც მასზე საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს მისი გაყიდვით.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნასთან მიმართებაში სასამართლომ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის:

- _ 173-ე მუხლი;
- _ 954-ე მუხლი;
- _ 961-ე მუხლი;
- _ 963-ე მუხლი;
- _ 150-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

განსახილველ შემთხვევაში უძრავ ქონებას ჰყავს ორი თანამესაკუთრე, მათი იდეალური წილები თანასაკუთრებაში განსაზღვრულია და თითოეულის იდეალური წილი შეადგენს 1/2-ს.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც **ირკვევა მოდავე მხარეები არიან მრავალბინიან სახლში მდებარე იზოლირებული ბინის თანამესაკუთრეები. შესაბამისად, მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.**

6.1.2. სასამართლო მიუთითებს, **სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველ ნაწილზე**, რომლის თანახმადაც, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. დასახელებული ნორმის დისპოზიციით განსაზღვრულია საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებამოსილება, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით (სსკ 963-ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სსკ 964-ე მუხლი). **საზიარო უფლების გაუქმებისათვის ამ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის**

მონაწილის მიერ ნების გამოვლენა საკმარისია.

6.1.3. სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის მიხედვით, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, **თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.**

6.1.4. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ბინა მრავალბინიან სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსოების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსოების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად...”

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ **საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია**, ვინაიდან დადგენილია, რომ სადავო 62.44 კვ.მ. ფართის ბინა წარმოადგენს მრავალბინიან სახლში მდებარე იზოლირებულ ბინას. ბინის ერთიან სისტემაში შემავალი ოთახი და სათავსოები, არის მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მათი ერთმანეთისაგან გამოცალკევება და ცალკე საკუთრების უფლების ობიექტად გამოყენება შეუძლებელია, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მოცემულ შემთხვევაში კი იზოლირებული ბინის ცალ-ცალკე აღებულ ოთახებს არ შეიძლება დამოუკიდებელი დანიშნულება ჰქონდეთ, ვინაიდან ამგვარი ბინის ოთახები ერთმანეთთან დაკავშირებულია მიზნობრივად და მათი კავშირის შედეგი სამეურნეო დანიშნულების ერთიანი ნივთის (ბინის) არსებობაა.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ **მხარეთა შორის საზიარო უფლების სადავო საგანი (ბინა) გაყოფადი არ არის, რის გამოც მასზე საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს მისი გაყიდვით.**

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, მა-----ს უნდა დაეკისროს სო-----ს სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის ანაზღაურება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. დასახელებული ნორმის მეხამე ნაწილის მიხედვით კი, სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, **აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.**

მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სასამართლოს გარეშე ხარჯი - 15 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სო-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

- 1.1. გაუქმდეს სო-----სა და მა-----ს შორის საზიარო უფლება ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისში, ფ-----3, ს/კ N0-18.--
-----0---0-.- საზიარო საგნის გაყიდვის გზით.

საზიარო საგნის გაყიდვით ამონაგები თანხა სო-----სა და მა-----ს შორის განაწილდეს მათი წილების მიხედვით და ამონაგები თანხიდან თითოეულს მიეკუთვნოს სო-----ს 1/2 წილი და მა-----ს 1/2 წილი.

2. დაეკისროს მოპასუხე მა-----ს მოსარჩელე სო-----ს სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარისა და სასამართლოსგარეშე

ხარჯის - 15 ლარის ანაზღაურება.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის 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 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

მაკა ჭედია