



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

06 ივნისი, 2019 წელი

ქ.

რუსთავი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე: მაია შოშიაშვილი

სხდომის მდივანი: გიორგი ჩუბინიძე

მოსარჩელე: ი---- ბ-----ს----ი

მოსარჩელის წარმომადგენელი: ბ---- ბ-----ე

მოპასუხე: ი----- ი-----ო-ი

თარჯიმანი: პ----- ნ-----ი

დავის საგანი: საზიარო უფლების გაუქმება ქონების აუქციონზე რეალიზაციის გზით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე ითხოვს უძრავ ქონებაზე, რომელიც მდებარეობს ქ. რუსთავში, მისამართი: თოდრიას პირველი ჩ----- გაუქმდეს საზიარო უფლება საგნის აუქციონზე გაყიდვისა (რეალიზაციის) და ამონაგები თანხის მხარეთა შორის განაწილების გზით, რამეთუ უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა ორ დამოუკიდებელ ერთეულად ისე, რომ არ მოხდეს მათი ღირებულების შემცირება შეუძლებელია.

მოსარჩელის განმარტებით, მხარეებს თანასაკუთრებაში აქვთ უძრავი ქონება მდებარე ქ. რუსთავში, მისამართი: თოდრიას პირველი ჩ-----
----- რომელიც არის ტიპიური ოროთახიანი ბინა, განთავსებული მრავალსართულიანი კორპუსის მე-4 სართულზე, სულ 70 კვ. მ. ფართობის.

მოსარჩელის არაერთგზის შეთავაზება, ერთობლივად გაესხვისებინათ ბინა და ამონაგები თანხა ერთმანეთში გაენაწილებინათ, უშედეგო აღმოჩნდა. მოსარჩელე განმარტავს, რომ ვერ იცხოვრებს მოპასუხესთან ერთად. მოპასუხე

ცხოვრობს და სარგებლობს ქონებითაც. ამ პირობებში დარღვეულია მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის კანონიერი ინტერესები. ეს ბინა წარმოადგენს ხუთსართულიანი კორპუსის ერთ-ერთ ბინას, რომელიც განთავსებულია მეოთხე სართულზე. მოსარჩელის განმარტებით, მსგავსი ტიპის ბინებზე მოსარჩელები გაანთავისუფლა ზედმეტი ექსპერტიზების ჩატარების ვალდებულებისაგან, რადგან ისედაც მიჩნეულია, რომ მსგავსი ტიპის ბინები ვერ იმიჯნება.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ აბსურდია მოსარჩელის განმარტება, რომ თითქოს იგი სარგებლობს მოსარჩელის ქონებით, რადგან ქონება მისი თანხებითაა შეძენილი, ხოლო მაცივარი და გაზქურა მისი ძმის მიერაა შეძენილი. იგი თანახმაა ურთიერთშეთანხმებით გაყიდონ ბინა აუქციონზე რეალიზაციის გარეშე და გაიყონ თანხა, რაზეც არ თანხმდება მოსარჩელე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მხარეებს თანასაკუთრებაში აქვთ უძრავი ქონება მდებარე ქ. რუსთავში, მისამართი: ქ. რუსთავი, თოდრიას პირველი ჩ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 12-13.

3.1.2. სადავო უძრავი ქონება არის ტიპიური სამოთახიანი ბინა, განთავსებული მრავალსართულიანი კორპუსის მე-4 სართულზე, სულ 70 კვ. მ. ფართობის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 12-13, მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. მოსარჩელეს აღარ სურს თანასაკუთრებაში ქონდეს ბინა მოპასუხესთან. მისი სურვილი იყო ერთობლივად გაესხვისებინათ ქონება და ორივე მათგანს გაესხვისებინათ მიღებული თანხები გაენაწილებინათ. აცნობა აღნიშნულის შესახებ მოპასუხეს, თუმცა მიიღო უარი. მოპასუხე მთლიან ბინას ფლობს მაშინ, როდესაც მოსარჩელის კანონიერი ინტერესები არის დარღვეული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის ახსნა-განმარტება.

3.1.4. ვინაიდან მოპასუხეს არ სურს ქონება გასხვისდეს თანამესაკუთრეთა ერთობლივი გადაწყვეტილებით და თანაც იმ პირობებში, როდესაც მისი ორ დამოუკიდებელ ერთეულად გამიჯვნა არის შეუძლებელი (რადგან იგი არის კორპუსის სამ ოთახიანი ბინა, მეოთხე სართულზე მდებარე) მოსარჩელეს რჩება ერთადერთი გზა მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოცემულ საქმეზე, საქმისათვის მნიშვნელოვანი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე ი----- ბ-----ს-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 173-ე, 311-ე, 312-ე, 954-955-ე, 961-ე, 963-964-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, საზიარო უფლება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება, რაც იმას ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. საზიარო უფლება არსებობს მაშინ, როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის სამართლის ერთი ობიექტი.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავი ნივთი ერთობლივად ეკუთვნით მოდავე მხარეებს. ბინა წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება საზიარო უფლებების თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. საზიარო უფლება არსებობს მაშინ, როდესაც რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის სამართლის ერთი ობიექტი. საზიარო უფლების სუბიექტებს აქვთ

თავიანთი წილობრივი დამოკიდებულება ობიექტისადმი, რაც სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის მიხედვით, სპეციალურად დგინდება. თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებები. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის საფუძველზე, საზიარო უფლების თითოეულ მონაწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, ხოლო 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

განსახილველი ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ ფაქტორზე, რომლის არსებობა იწვევს ამ ნორმით გათვალისწინებულ იურიდიულ შედეგს. საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში: 1) თუ საზიარო საგანი შეიძლება, დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2) მათი დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ ამ ნორმით გათვალისწინებული შედეგი მივიღოთ განსახილველ დავასთან მიმართებით, უნდა ვიგულისხმოთ ის, რომ ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც გაყოფამდე ასრულებდა, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა რასაც იგი ასრულებდა მესაკუთრისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საზიარო საგანი არის მრავალბინიან სახლში, მე-4 სართულზე განთავსებული სამოთახიანი, 70.00 კვ.მ. ფართობის ბინა, რომლის ორ ტოლ ნაწილად გაყოფა სრული იზოლირებით, ერთგვაროვან ნაწილებად, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე, ისე რომ არ დაირღვეს სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნები შეუძლებელი იქნება, რასაც მხარეები სადავოდ არ ხდიან. შესაბამისად, მისი ნატურით გაყოფა თანამესაკუთრეს შორის შეუძლებელია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი. ამიტომ საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა მხარეთა შორის უნდა განაწილდეს მათი წილების შესაბამისად. ვინაიდან

უძრავი ქონება მხარეების თანასაკუთრებაშია, საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამონაგები თანხა მათ შორის უნდა განაწილდეს თანაბრად (1/2 წილი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

განსახილველ შემთხვევაში საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, რაც საკმარისი პირობაა ნივთის რეალიზაციის გზით საზიარო უფლების გაუქმებისთვის.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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 სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ი----- ი-----ო-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ გადახდილი ბაჟის 120 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დაკმაყოფილდეს ი----- ბ-----ს-----ის სარჩელი მოპასუხე ი----- ი-----ო-ის მიმართ საზიარო უფლების გაუქმების თაობაზე.
2. გაუქმდეს ქ. რუსთავში, მისამართზე - თოდრიას პირველი ჩიხი,-----

----- მდებარე უძრავ ნივთზე (თანამესაკუთრეები ი---- ბ-----ს----
ი და ი----- ი-----ო-ი) საზიარო უფლება საგნის აუქციონზე გაყიდვის
(რეალიზაციის) და ამონაგები თანხის მხარეთა შორის განაწილების გზით.

3. მოპასუხე ი----- ი-----ო-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ
გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის ანაზღაურება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის
ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების
დაცვით რუსთავის საქალაქო 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა
დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მაია შოშიაშვილი