



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

04.06.2019 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე კლადიმერ კაკაბაძე

სხდომის მდივანი ნათია ჯანხოთელი

მოსარჩელე მ----- კო-----ი
წარმომადგენელი თ----- კუ-----ი

მოპასუხე მა----- კო-----ი მა-----ი
წარმომადგენელი ცი----- დე-----

დავის საგანი საზიარო უფლების გაუქმება საგნის გაყიდვით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მ----- კო-----ის სასარჩელო მოთხოვნაა გაუქმდეს საზიარო უფლება თბილისში ვ-----ს მ--- კვარტლის #1-----ზე. კერძოდ, უძრავი ქონება გასხვისდეს და ამონაგები თანხა განაწილდეს მხარეთა წილების შესაბამისად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მა----- კო-----ი მა-----ი სასარჩელო მოთხოვნებს არ ცნობს. მოპასუხე შესაგებელში განმარტავს, რომ მ----- კო-----ს უძრავი ქონება არ შეუძენია, ნასყიდობის საფასური არ გადაუხდია და სასარჩელო მოთხოვნები დაუსაბუთებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 12 თებერვლის დასკვნის შესაბამისად მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნა იზოლირებულად, ისე რომ არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების ფუნქციური ღირებულება, სამშენებლო ნორმების და წესების დაცვით შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 12 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 16-24).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. თბილისში, ვ-----ა მ--- კვარტლის 1----- თანაბარწილად აღრიცხულია მ----- კო-----ის და მა---- კო-----ი მა-----ის სახელებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 13 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 14-15).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე, 961-ე, 963- 964-ე, 954-955-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 ერთი ობიექტი.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავი ნივთი ერთობლივად ეკუთვნით მოდავე მხარეებს. ისინი არიან სადავო უძრავი ქონების თანამესაკუთრები. უძრავი ქონება წარმოადგენს საზიარო უფლების ობიექტს და მხარეები ერთმანეთთან იმყოფებიან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლით, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი და შესაბამისად საზიარო საგანი მხარეთა თანაბარწილად საკუთრებაშია.

დადგენილია, რომ სადავო უძრავი ქონების ერთმანეთისაგან იდეალური წილის შესაბამის ნაწილებად გამიჯვნა შეუძლებელია და ეს გარემოება დადასტურებულია წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით.

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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით. სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე მ----- კო-----ის სასარჩელო მოთხოვნა საზიარო საგნის რეალიზაციის და ამონაგები თანხის მხარეთა შორის განაწილების მოთხოვნით დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

7. საპროცესო ხარჯები

სასამართლოს მოსაზრებით, მ----- კო-----ის სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟი უნდა განისაზღვროს სსსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის და სსსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის გათვალისწინებით. შესაბამისად მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1900 ლარი ხოლო 120 ლარი უნდა გადახდეს მოპასუხე მხარეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვეტა

1. მ----- კო-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს სრულად: გაუქმდეს მ----- კო-----ის და მა---- კო-----ი-მა-----ის საზიარო უფლება თბილისში ვ-----ს მ--- კვ-----1-ე ბინის (საკადასტრო კოდით #01.14.04.013.004.01.0-1) იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხა მხარეებს შორის განაწილდეს საზიარო საგანზე მათი წილების შესაბამისად. კერძოდ მ----- კო-----ს გადაეცეს ამონაგები თანხის $\frac{1}{2}$ ნაწილი მა---- კო-----ი მა-----ს $\frac{1}{2}$ ნაწილი.
2. მ----- კო-----ს დაუბრუნდეს სასარჩელო განცხადებასთან დაკავშირებით 2019 წლის 04 მარტს გია გაგნიძის მიერ #1 საგადახდო დავალებით ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1900 ლარი.
3. მა---- კო-----ი მა-----ს დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 120 ლარი.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის 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 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
კაკაბაძე

ვლადიმერ