



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

24.06.2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მაკა ჭედია

სხდომის მდივანი: კახა კომლაძე

მოსარჩელე ცი-----

წარმომადგენელი ცო-----

მოპასუხე რე-----

წარმომადგენელი ირ-----

დავის საგანი საზიარო უფლების გაუქმება აუქციონზე რეალიზაციის გზით

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს ც-----სა და რე-----ს შორის საზიარო უფლება, საზიარო საგანზე, მდებარე, ქ. თბილისში, ჭ-----
(ბლოკი „ა“) სართული 8, საკადასტრო კოდით: N0--1--1--0---0---0----- აუქციონზე გაყიდვის გზით, ხოლო ამონაგები თანხა თანამესაკუთრებებს შორის განაწილდეს მათი წილების პროპორციულად.

2013 წლის 22 ოქტომბერს ა-----მ ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე, შეიძინა ბინა მშენებარე კორპუსში. 2014 წლის 07 აპრილს მშენებლობა დასრულდა და მან ბინა თანასაკუთრებაში დაურეგისტრირა დედას ც-----სა და ხ-----ს, რომელმაც კუთვნილი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით გადასცა რე-----ს.

მოსარჩელე ვერ სარგებლობს საზიარო ქონებით, რომელიც მდებარეობს მრავალბინიანი კორპუსის მერვე სართულზე. ბინის ნაწილს ესაზღვრება მეზობლების სახლები, ნაწილს კი შენობის გარე კედელი. შეუძლებელია ცალკე შესასვლელისა და სხვა იზოლირებული ოთახების გამოყოფა. შესაბამისად, საზიარო საგანი არ არის გაყოფადი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. მან აღნიშნა, რომ საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნა შესაძლებელია, მის მიერ წარმოდგენილი ნახაზის შესახებ, კერძოდ, საცხოვრებელი ბინა იყოფა ორ თანაბარ ნაწილად და შესაძლებელია ცალ-ცალკე შესასვლელის მოწყობა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, გ-----, ბინა N44 (ბლოკი „ა“) 85.25კვ.მ. თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ცი-----სა და რ-----ის სახელზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საზიარო საგანი არ არის გაყოფადი და საზიარო უფლება მხარეთა შორის უნდა გაუქმდეს საგნის აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 961-ე, 173-ე, 963-ე, 964-ე, 150-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. საზიარო უფლება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას განეკუთვნება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.

მოცემულ შემთხვევაში, მოდავე მხარეები უძრავი ქონების თანამესაკუთრები არიან და შესაბამისად, ერთმანეთთან კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას იცნობს: საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი) და საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის გზით (964-ე მუხლი). ეს უკანასკნელი იმ შემთხვევაში გამოიყენება, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია. 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. დასახელებული ნორმა ორ აუცილებელ პირობაზე მიუთითებს, კერძოდ, საზიარო უფლება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში უქმდება, თუ: 1. საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. ამგვარი დაყოფის შედეგად ნივთის ღირებულება არ მცირდება. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი ერთდროულად იმისათვის უნდა არსებობდეს, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი, ამასთან, ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას არ დაკარგავს. ღირებულებაში ნივთის საბაზრო ღირებულება (ფასი) კი არ იგულისხმება, არამედ მოიაზრება მისი საგნობრივი (ფუნქციონალური) დანიშნულება, რომლის შემცირება ნივთის გაყოფამ არ

უნდა გამოიწვიოს. ნატურით გასაყოფმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის გაყოფამდე ასრულებდა. (ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი პრაქტიკა: ას-67-65-2014, 31 ივლისი, 2014; სუსგ ას-1653-1550-2012, 15 აპრილი, 2013; სუსგ ას-1089-1020-2012, 8 ოქტომბერი, 2012; სუსგ ას-932-875-2012, 17 სექტემბერი, 2012 წელი; სუსგ ას-1665-1562-2012, 4 თებერვალი, 2013).

სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთების ერთგვაროვანი ბუნება მოიცავს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც წარმოშობილი დამოუკიდებელი ნივთები, ყოველგვარი **დამატებითი ძალისხმევის გარეშე, აღჭურვილი იქნება ყველა აუცილებელი თვისებებით და ექნება შესაძლებლობა, დამოუკიდებლად განახორციელოს მისი ფუნქციური დანიშნულება. გარდა ამისა, წარმოქმნილმა ნივთებმა უნდა შეინარჩუნონ თანაბარი საბაზრო ღირებულება.**

„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 საზიარო 85.25 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.

ამასთან, **მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი გამიჯვნის გეგმის მიხედვით**, იმისთვის, რომ სადავო უძრავი ქონება ერთგვაროვან ნაწილებად ნატურით გაიყოს, აუცილებელი იქნება სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება და

თანამესაკუთრეთა მიერ ხარჯების გაღება. **აღნიშნული კი, ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობაზე.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ საგანი არ გაიყიდება, მაშინ თითოეულ მოწილეს შეუძლია მოითხოვოს განმეორებითი აუქციონი; ამასთან, მან უნდა გაიღოს ხარჯები, თუ განმეორებითი ცდა უშედეგოდ დამთავრდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ №ას-1653-1550-2012 საქმეზე მიღებული 2013 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით განმარტა რომ, სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის შესაბამისად, **საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის გზით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობა უფლებას. აღნიშნულ უფლებას მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს ნივთის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას.**

კანონის ზემოთ მოყვანილი ნორმებიდან გამომდინარე, მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებაში თავისუფალია, მაგრამ ამასთან, მისი უფლებამოსილებანი შესაძლოა, შეზღუდული იყოს ან კანონით, ან ხელშეკრულებით. მესაკუთრის მოქმედებით არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები. მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების ბუნებიდან (საზიარო საკუთრებიდან) გამომდინარე ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინებითაა გამოწვეული. როგორც ზემოთ აღინიშნა, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობაა. ამ წინაპირობის არარსებობა კი, გამორიცხავს საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნას. თუმცა, საზიარო საგნის ნატურით გამიჯვნის შეუძლებლობა არ უკარგავს პირს უფლებას, საზიარო საგანზე საკუთრების უფლება დაიცვას კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით – **საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამ უფლების გაუქმებით.**

ამდენად, სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რადგან საზიარო საგანი ნატურით გაყოფადი არ

არის, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საზიარო საგანზე საზიარო უფლება უნდა გაუქმდეს აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

7. საპროცესო ხარჯები

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.

მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 120 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება სასამართლოს არ გამოუყენებია.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა:

1. ცი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. გაუქმდეს ც-----სა და რე-----ს შორის საზიარო უფლება ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისში, გ-----, სართული 8, ბინა N44 (ბლოკი „ა“) ფართი: 85.25კვ.მ. ს/კ N0--1--1--0---0---0----- საზიარო საგნის გაყიდვის გზით.

საზიარო საგნის გაყიდვით ამონაგები თანხა ც-----სა და რე-----ს შორის განაწილდეს მათი წილების მიხედვით და ამონაგები თანხიდან

თითოეულს მიეკუთვნოს ც-----ს 1/2 წილი და რე-----ს 1/2 წილი.

2. დაეკისროს მოპასუხე რე-----ს მოსარჩელე ცი-----ს სასარგებლოდ 120 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.
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