



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

11 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ირაკლი კოპალიანი
სხდომის მდივანი - სალომე გურგუჩიანი

მოსარჩელე - მ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხე - ე-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს მ-----სა და ე-----ს შორის საზიარო უფლება ქ. თბილისი, სოფ. გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მისი აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგების განაწილებით 1/2-1/2 წილის შესაბამისად.

სარჩელის საფუძვლები

1.1.1. ქ. თბილისი, სოფელი გ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად რეგისტრირებულია მოსარჩელისა და მოპასუხის სახელზე 1/2-1/2 ნაწილი. აღნიშნული უძრავი ქონება მთლიანად აქვს დაკავებული მოპასუხე მხარეს. ლევან სამსახურის

სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2019 წლის 17 აპრილს გაცემული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად სადაო უძრავი ქონების იზოლირებულად გაყოფა შეუძლებელია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-2 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად „თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით, ისე რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას“, ამავე კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად კი „თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია, მაშინ საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით“ ვინაიდან მოსარჩელეს შეზღუდული აქვს საქართველოს კონსტიტუციის სამოქალაქო კოდექსით მინიჭებული საკუთრების უფლება, თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთარ ქონებას, მოსარჩელე ითხოვს სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს საზიარო უფლების გაუქმება უძრავი ქონების გაყიდვით და ამონაგების განაწილებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ შესაგებლით და სასამართლო სხდომების მიმდინარეობისას სარჩელი არ ცნო.

3. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისი, სოფელი გ-----ში N7-.1-.2--1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 1/2-1/2 ნაწილი უძრავი ქონება მ-----ისა და ე-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.14-15);

3.1.2. უდავოა, რომ არსებობს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის მიხედვითაც შეუძლებელია სადაო ქონების იზოლირებულად გაყოფა ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით ისე, რომ არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების დანიშნულებრივი ღირებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ექსპერტიზის დასკვნა იხ.(ს.ფ.16-25)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხე განმარტავდა, რომ მან მნიშვნელოვანი სამუშაოები გასწია უძრავ ქონებაზე, რომლითაც ამ უკანასკნელის ღირებულება გაიზარდა; თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოში არ წარმოდგენილა;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი საფუძვლიანობის შესწავლის შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 964-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა აბსოლუტურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობების განხორციელება. სასამართლო განმარტავს, რომ ნივთზე საერთო საკუთრების არსებობა არ ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას და დაკნინებას. თითოეული თანამესაკუთრე სრულფასოვნად უნდა ახორციელებდეს თავის უფლებას და თავისუფლად უნდა სარგებლობდეს თანასაკუთრებაში არსებული ნივთით, თუმცა - სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესების გათვალისწინებით. საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, როდესაც მესაკუთრე საერთო (წილად) საკუთრებაში არსებულ ნივთზე სრულფასოვნად ვერ ახორციელებს თავის უფლებას ან სხვა რაიმე მიზეზით მისთვის მოუხერხებელია სხვა თანამესაკუთრესთან საერთო უფლებით დაკავშირება, კანონი ნებისმიერ თანამესაკუთრეს აძლევს უფლებას, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერი მოტივით მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით (სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი), ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია - საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია, 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. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე რეალიზაციის გზით არ წარმოადგენს მესაკუთრის უპირობო უფლებას. **აღნიშნულ უფლებას მესაკუთრე იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სარწმუნოდ დაადასტურებს ნივთის ნატურით გაყოფის შეუძლებლობას.** ამდენად, საზიარო უფლების გაუქმება წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნას, რომლის დისპოზიციური უფლებამოსილება – შეარჩიოს საზიარო უფლების გაუქმების კონკრეტული საშუალება, შეზღუდულია მატერიალური კანონმდებლობით. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა გაუქმდეს მ-----სა და ე-----ს შორის საზიარო უფლება ქ. თბილისი, სოფ. გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მისი აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგების განაწილებით 1/2-1/2 წილის შესაბამისად.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით განმარტა, რომ „საზიარო უფლების გაუქმება კანონით გარანტირებული უფლებაა. იგი მესაკუთრის აბსოლუტურ უფლებათა რანგშია აყვანილი იმ თვალსაზრისით, რომ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადას არ ექვემდებარება, ამასთან, პატივსადები ინტერესის არსებობის შემთხვევაში მისი მოთხოვნა მაშინაც შეიძლება, როდესაც შეთანხმებით საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლება სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით გამორიცხულია. კანონმდებლის ნება ნათელი და ცალსახაა. საზიარო უფლების მქონეს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მოითხოვოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა. ერთადერთი შეზღუდვა, რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისათვის აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარი მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა. სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. ამდენად, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით, თუ შეუძლებელია ყველა თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ღირებულების შენარჩუნება საკუთარი იდეალური წილის შესაბამისად. მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრის იდეალური წილის იმგვარი გამოყოფა, რომლითაც დაცულია ამ უკანასკნელის საზიარო საგნის გაყოფამდე არსებული მდგომარეობა (ღირებულება), საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის კონტექსტში ლეგიტიმურს არ ხდის, თუ დაცული და შენარჩუნებული არ არის სხვა თანამესაკუთრეთა იდეალური წილის მდგომარეობა (ღირებულება)” (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, სუსგ, საქმე №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, მ-----სა და ე-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და არ არის სადავო მხარეთა შორის. ასევე განსახილველი სარჩელით სადავო არ არის საკუთრების უფლების წარმოშობის მართებულობა.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის მიხედვითაც შეუძლებელია სადავო ქონების იზოლირებულად გაყოფა ტექნიკურ მოთხოვნათა დაცვით ისე, რომ არ შემცირდეს გამოყოფილი ნაწილების დანიშნულებრივი ღირებულება.

დადგენილია, რომ საზიარო საგანი არ შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, რის გამოც, დაუშვებელია საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით. აღნიშნულს ადასტურებს ზემოთდასახელებული ექსპერტიზის დასკვნაც. ამ პირობებში კი, მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს საზიარო უფლების ნივთის რეალიზაციის გზით გაუქმება და ამონაგები თანხის თანამესაკუთრეთა შორის საკუთრებაში არსებული წილების შესაბამისად განაწილება, განსახილველ საქმეში აღნიშნული წარმოადგენს მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა, სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, უნდა გაუქმდეს საზიარო უფლება - ქ. თბილისი, სოფ. გ-----ში მ-----ისა და ე-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (ს/კ N7-.1-2--1--), ამ ქონების რეალიზაციის გზით და საზიარო საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა განაწილდეს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებზე მ-----სა და ე-----ზე მათი წილის შესაბამისად.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 120 ლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხე ე-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საქპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს მ-----სა და ე-----ს შორის საზიარო უფლება ქ. თბილისი, სოფ. გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ N7-.1-.2--1--), ამ ქონების რეალიზაციის გზით და საზიარო საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა განაწილდეს უძრავი ქონების მესაკუთრეებზე მათი წილის შესაბამისად.
3. ე-----ს მოსარჩელე მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს, მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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:

ირაკლი

კოპალიანი