

საქმე №3-----
საქმე №2/14317-19



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

31 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი

მოსარჩელე - ე----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ზ-----ბ-----ე

მოპასუხე - ა----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ი----- გ-----ე

დავის საგანი - საზიარო უფლების გაუქმება ქონების გაყიდვით

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს ქ. თბილისში, გ-----ის ქუჩა N1---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით N0-----) ე----- ა-----ისა და ა----- ა-----ის საზიარო უფლება უძრავი ნივთის აუქციონზე გაყიდვის წესით და ამონაგები თანხა მესაკუთრეთა შორის განაწილდეს თანაბარწილად.

1.2. ა----- ა-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს საადვოკატო მომსახურების - 2000 ლარისა და ექსპერტიზის ხარჯის - 400 ლარის ანაზღაურება.

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, მხარეთა თანასაკუთრებაშია უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, გ-----ის ქუჩა N1---ში. ვინაიდან აღნიშნული უძრავი ქონება წილობრივი მონაცემებით საჯარო რეესტრში მხარეთა შორის რეგისტრირებულია თანაბრად - 1/2-1/2 წილი, ხოლო მხარეები რეალურად ფლობენ სხვადასხვა ფართს, მათ შორის წარმოშობილია

უთანხმოება ქონების გაყოფასთან დაკავშირებით. ამასთან, არსებული საზიარო უფლების გაუქმებაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების გზით მხარეები ვერ თანხმდებიან. იმის გამო, რომ თანასაკუთრებაში არსებული ქონების გაყოფა ვერ ხდება თითოეულის წილობრივი მონაცემების შემცირების გარეშე. შესაბამისად, საზიარო უფლების გაუქმება ნივთის აუქციონზე გაყიდვის გზით არის ის ერთადერთი საშუალება, რაც ამჟამად მხარეთა ინტერესების გათვალისწინებით და მათი უფლებების დაცვის ყველაზე საუკეთესო გამოსავალს წარმოადგენს. ის გარემოება, რომ ვერ ხდება სადავო ქონების გამიჯვნა, დასტურდება ასევე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნითაც, რის გამოც მოსარჩელე ითხოვს წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილებას (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხემ სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელე არასწორ ინფორმაციას უთითებს სარჩელში, რადგან მხარეთა შორის არ არსებობს არანაირი დაძაბული ურთიერთობა, ამასთან, ა----- ა-----ი თანახმაა, რომ გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის სადავო ბინა გაიყოს შეთანხმებისამებრ. იმ პირობებში, როდესაც შესაძლებელია შეთანხმების საფუძველზე საზიარო უფლების გაუქმება, ასეთ დროს ექსპერტიზის დასკვნას არავითარი ძალა არ გააჩნია. გარდა აღნიშნულისა, წლებია მოდავე მხარეები ფაქტობრივად გამიჯნული არიან. მოპასუხის განმარტებით, სარჩელის მოთხოვნა დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ადვოკატის ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე 2000 ლარის ოდენობით, რადგან მოთხოვნა გაზვიადებული და უსაფუძვლოა (იხ. შესაგებელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელე არის მოპასუხის ძმა.

უდავო გარემოებაა, რომ მხარეები სადავო ქონებაში ერთად ცხოვრობენ და მათ შორის ფართები ფაქტობრივად გამიჯნულია, თუმცა არათანაბარწილად.

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2019 წლის 11 ივნისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა N1-- (საკადასტრო კოდით N0-----) თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით: ე----- ა-----ს - 1/2 ნაწილი და ა----- ა-----ს - 1/2 ნაწილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 11 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15)

4.2. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 30 ოქტომბრის N0----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, გ-----ის ქუჩა N1---ში მდებარე 287,58 კვ.მ. შენობა-ნაგებობიდან თანამესაკუთრეთა სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე გაყოფა შესაძლებელია ისე, როგორც ეს დანართ N5-ზეა აღნიშნული. რაც შეეხება ქ.თბილისში, გ-----ის ქუჩა N1---ში მდებარე 1574 კვ.მ. განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გაყოფა ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია. თუმცა შესაძლებელია გაიყოს ტექნიკურად, თანამესაკუთრეთა სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, ისე როგორც ეს დანართ N6-ზეა აღნიშნული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 30 ოქტომბრის N0----- დასკვნა (ს.ფ. 16-31)

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე, 963-ე და 964-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის მიხედვით, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ექსპერიზის დასკვნა იმის თაობაზე, რომ სადავო უძრავი ქონების გაყოფა მხარეთა წილების შესაბამისად, მათი ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ასევე აღსანიშნავია, რომ მართალია ე----- და ა----- ა-----ები არიან ძმები, მაგრამ მათ შორის ვერ მოხდა შეთანხმება და მორიგება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლების შესაბამისად, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ სადავო უძრავი ქონება შესაძლებელი იყო გამიჯნულიყო წილების შესაბამისად, გადატანილი იყო მოპასუხე მხარეზე, რომელმაც როგორც შესაგებელში, ასევე სასამართლო სხდომაზე დააფიქსირა, რომ მხარეთა შორის არსებობს გამიჯვნის ხელშეკრულება და მხარეთა შორის სადავო ბინა გაიყო შეთანხმებისამებრ. ამასთან, ქონების გამიჯვნა შესაძლებელი იყო, თუმცა მხარის ახსნა-განმარტება სასამართლოს მიერ ვერ მიიჩნევა იმ სახის მტკიცებულებად, რაც ასეთი სადავო გარემოების დამადასტურებლად იქნება მიჩნეული. უფრო მეტიც, შესაგებელს არანაირი სახის მტკიცებულება არ ერთვის, რაც სასამართლოს მისცემდა საშუალებას

მოეხდინა მისი შეფასება და ანალიზი უძრავი ქონების გამიჯვნასთან მიმართებაში, რაც წარმოდგენილი იქნებოდა მოპასუხე მხარის მიერ.

რაც შეეხება საქმეზე წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 30 ოქტომბრის N0---- დასკვნას, აღნიშნულის მიხედვით, ქ.თბილისში, გ-----ის ქუჩა N1---ში მდებარე 287,58 კვ.მ. შენობა-ნაგებობიდან თანამესაკუთრეთა სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე გაყოფა შესაძლებელია ისე, როგორც ეს დანართ N5-ზეა აღნიშნული. რაც შეეხება ქ.თბილისში, გ-----ის ქუჩა N1---ში მდებარე 1574 კვ.მ. **განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გაყოფა ფუნქციური დანიშნულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია.** თუმცა შესაძლებელია გაიყოს ტექნიკურად, თანამესაკუთრეთა სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული წილების შესაბამისად, ისე როგორც ეს დანართ N6-ზეა აღნიშნული.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის, მათ საკუთრებაში არსებული წილების გათვალისწინებით ვერ ხდება გამიჯვნა და უძრავი ქონების გაყოფა. მართალია დასკვნაში მითითებულია, რომ შესაძლებელია მოხდეს შენობა-ნაგებობების გამიჯვნა, თუმცა ვერ ხდება განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის გაყოფა, რომელიც ასევე მხარეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს და შენობა-ნაგებობებთან ერთად ერთ მთლიან სივცეს ქმნის. ამდენად, მხოლოდ შენობა-ნაგებობების გამიჯვნა ვერცერთი მხარისთვის ვერ იქნება მისთვის სასურველი შედეგის მომტანი, თუკი მიწის ნაკვეთის გაყოფა ვერ ხდება.

შესაბამისად, მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე ვერ ხდება, რაც დასტურდება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი საქმეში არ წარმოდგენილა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის

სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 ლარის ანაზღაურება.

რაც შეეხება ადვოკატის ხარჯის 2000 ლარისა და ექსპერტიზის ჩატარებისთვის გადახდილი ხარჯის 400 ლარის ანაზღაურებას, აღნიშნულ ნაწილში მოსარჩელის შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან აღნიშნული ხარჯის გაწევის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ე----- ა-----ის (პ/ნ N0-----) სარჩელი მოპასუხე ა----- ა-----ის (პ/ნ N0-----

--) მიმართ საზიარო უფლების გაუქმებისა და მისი რეალიზაციის თაობაზე - დაკმაყოფილდეს სრულად.

1.1. გაუქმდეს საზიარო უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა N1--, (საკადასტრო კოდით N0-----) და ამონაგები თანხა მესაკუთრეთა შორის განაწილდეს თანაბარწილად.

1.2. მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხისათვის საადვოკატო მომსახურების - 2000 ლარისა და ექსპერტიზის ხარჯის - 400 ლარის, დაკისრების თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.

1.3. მოსარჩელის მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების მიქცევის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ 2019 წლის 05 ივნისს სს „თბილისი ბანკში“, N0 საგადასახადო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. მოპასუხე ა----- ა-----ს მოსარჩელე ე----- ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-5 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) 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 არუგვიანეს 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

შორენა წიქარიძე