



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

25 ნოემბერი 2019 წ.
ბორჯომი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მაგისტრატი მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - სალომე გვარჯალაძე

მოსარჩელები - თა---- ხა---ე
თე----- გა-----ი

წარმომადგენელი - ამ---- იმ-----ი

მოპასუხე - ზუ---- გა-----ი

დავის საგანი საზიარო უფლების გაუქმება საგნის გაყიდვით

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს თა---- ხა---ის, თე----- გა-----ისა და ზუ---- გა-----ის საზიარო უფლება უძრავ ნივთზე - ქ. ბო-----, დ- აღ-----ს ქ. N31-ში მდებარე ოროთახიან საცხოვრებელ ბინაზე N6----- (ძველი საკადასტრო კოდი 6----- და სარდაფზე. მოხდეს უძრავი ნივთის იძულებითი რეალიზაცია აუქციონის წესით და მხარეებს მიეკუთვნოს ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხის 1/3-1/3 წილი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 ზუ---- გა-----მა სასარჩელო მოთხოვნა არ სცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ბო-----, და---- აღ-----ს ქ. N31-ში მდებარე ბინა N-- თანაბარწილად აღრიცხულია თა---- ხა---ის, თე----- გა-----ისა და ზუ---- გა-----ის სახელზე. რაც შეეხება სარდაფს ფართით 8 კვ.მ, აღნიშნული მხარეებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ აქვთ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 19 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 15-16).

3.2.1. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 24 სექტემბრის დასკვნის შესაბამისად ქ. ბო----- -, და---- აღ-----ს ქუჩა N31-ში მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ბინა N---ის, ფართით 44,50 კვ.მ და სარდაფის, ფართით 8,0 კვ.მ გამიჯვნა თანამესაკუთრეების წილების შესაბამისად (თა---- ხა---ე 1/3 წილი, თე----- გა-----ი 1/3 წილი და ზუ---- გა-----ი 1/3 წილი) ტექნიკური თვალსაზრისით, სრული იზოლირებით, მოქმედი ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 24 სექტემბრის N----- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 16-24).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არის.

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 ეკუთვნის 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.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები წარმოადგენენ ქ. ბო-----, და---- აღ----- -ს ქუჩა N31-ში მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით, რეგისტრირებული ბინა N---ის თანამესაკუთრებს.

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 (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

დასახელებული ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ პირობაზე, კერძოდ, საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ: 1. საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2. ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი, ამათთან, ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს საგნის ნატურით გაყოფის შესაძლებლობას, თუ იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას. 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 ასრულებს გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 05 მარტის განჩინებით (საქმის №ას-1090-1021-212) განიმარტა შემდეგი: "საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი მიუთითებს ორ აუცილებელ ფაქტორზე, რომლის არსებობა იწვევს ამ ნორმით გათვალისწინებულ იურიდიულ შედეგს. საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში: 1) თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად; 2) მათი დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე. როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული შედეგი. განსახილველ დავასთან მიმართებით, როგორც პირველ, ასევე მეორე შემთხვევაში უნდა ვიგულისხმოთ ის, რომ ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ის ასრულებდა გაყოფამდე, ე.ი. არ უნდა წაერთვას ის ფუნქცია და მნიშვნელობა, რასაც იგი ასრულებდა მესაკუთრეებისათვის (არა მხოლოდ მოსარჩელისათვის, არამედ, ასევე მოპასუხეებისათვის)."

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- ექსპერტიზის დასკვნით ირკვევა, რომ ქ. ბო-----, და---- აღ-----ს ქუჩა N31-ში მდებარე N6----- საკადასტრო კოდით, რეგისტრირებული ბინა N---ის, ფართით 44,50 კვ.მ და სარდაფის, ფართით 8,0 კვ.მ გამიჯვნა თანამესაკუთრეების წილების შესაბამისად (თა---- ხა---ე 1/3 წილი, თე----- გა-----ი 1/3 წილი და ზუ---- გა-----ი 1/3 წილი) ტექნიკური თვალსაზრისით, სრული იზოლირებით, მოქმედი ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე შეუძლებელია.

სამოქალაქო კოდექსის 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, კონკრეტულად არის განსაზღვრული მხარეთა წილი. აქედან გამომდინარე, თითოეულ მესაკუთრეს სადავო უძრავი ქონებიდან ეკუთვნის მათი წილის შესაბამისი წილი.

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მონაწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს

ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საზიარო საგანი წარმოადგენს უძრავ ქონებას, რომლის თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით შეუძლებელია, კერძოდ, სადავო უძრავი ქონება ვერ დაიყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად ტექნიკური ნორმების დაცვით.

საზიარო უფლებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის რეალიზაცია დამოკიდებულია ამ უფლების მფლობელ პირთა მდგომარეობასა და ინტერესებზე. საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას დასაშვებია, საზიარო უფლების მონაწილეთა წილობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგნის (საგნების) ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა შესაძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საზიარო უძრავი ქონების ნატურით გაყოფა მესაკუთრეთა წილების შესაბამისად, მათი დანიშნულებისა და ღირებულების შემცირების გარეშე, თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე, შეუძლებელია.

ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საზიარო საგნის ნატურით გაყოფა შეუძლებელია ღირებულების შემცირების გარეშე, რაც დასტურდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს მიერ საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით. რის გამოც, თა---- ხა---ისა და თე----- გა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა საზიარო საგნის რეალიზაციის და ამონაგები თანხის მხარეთა შორის განაწილების მოთხოვნით დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება სარდაფზე საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნას, ვერ დაკმაყოფილდება, ვინაიდან აღნიშნული ფართი საჯარო რეესტრის მონაცემებით მხარეთა თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული არ არის.

7. 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.

ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის

ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 187³ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მაგისტრატის მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კ) 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანია თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამიჯვნა. შესაბამისად, დავის საგნის ფასი 4000 ლარია, რაც მაგისტრატის მოსამართლის განსჯად საქმეთა კატეგორიას მიეკუთვნება, რის გამოც ნახევრდება გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა და იგი შეადგენს 60 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სასამართლომ სრულად დააკმაყოფილა მოსარჩელეთა სარჩელი, მოპასუხეს მოსარჩეულების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ საქმის განხილვის დროს გაღებული ხარჯის ანაზღაურება. შესაბამისად მოპასუხე ზუ---- გა-----ს უნდა დაეკისროს მოსარჩეულების სასარგებლოდ მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 60 ლარის გადახდა.

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. თა---- ხა---ისა და თე----- გა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს:

გაუქმდეს თა---- ხა---ის, თე----- გა-----ის და ზუ---- გა-----ის საზიარო უფლება ქ. ბორჯომში, დ- აღ-----ს ქ. N31-ში მდებარე ოროთახიან ბინაზე საკადასტრო კოდით N6----- (ძველი საკადასტრო კოდი 6-----, იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით და ამონაგები თანხა მხარეებს შორის

განაწილდეს საზიარო საგანზე მათი წილების შესაბამისად. კერძოდ: ზუ---- გა-----
-----ს გადაეცეს ამონაგები თანხის $\frac{1}{3}$ ნაწილი, თა---- ხა---ეს - ამონაგები თანხის $\frac{1}{3}$
ნაწილი, თე----- გა-----ს - ამონაგები თანხის $\frac{1}{3}$ ნაწილი.

2. ზუ---- გა-----ს დაეკისროს მოსარჩელების თა---- ხა---ისა და თე----- გა-----
-----ის სასარგებლოდ მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 60
ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის
ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული
წესების დაცვით ახალციხის რაიონული სასამართლოს ბორჯომის მაგისტრატი
მოსამართლის აპარატის 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 ახალციხის რაიონული სასამართლოს ბორჯომის მაგისტრატი
მოსამართლის აპარატში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ
შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების
გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
თოდუა**

ლუიზა