



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**30 მაისი, 2019 წელი
თბილისი**

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ირაკლი ბონდარენკო

სხდომის მდივანი - მედეა წიკლაური

აპელანტი - ტ----- მ-----ე

წარმომადგენლები - მ----- ღ-----ა, ლ---- გ----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - მ---- გ-----ე, ე----- დ-----ე

წარმომადგენელი - ბ--- ბ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ქმედების განხორციელების დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით ტ----- მ----- სარჩელი მ---- გ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ქმედების განხორციელების

დავალების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მოსარჩელე ტ----- მ-----ეს საკუთრებაში აქვს უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ს----- ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N- (ს/კ 0-----), საერთო ფართობით 106.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19-20);

2.2. მითითებული უძრავი ნივთი, ტ----- მ-----ემ თ----- დ-----სგან შეიძინა 2017 წლის 21 მარტს, რა დროსაც ქონების საკადასტრო კოდი იყო N----- (საერთო ფართობი 106.7 კვ.მ).

2.3. ტ----- მ----- საკუთრებაში არსებული ბინა განთავსებული იყო მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, თავდაპირველად ერთ სართულზე განთავსებული ბინები ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ ფიქსირდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერში, რამაც განაპირობა აღნიშნულ ბინის N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულებები (ს.ფ. 21-26);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

2.4. 2017 წლის 21 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ს----- ქუჩა N1, მე-10 სართული, საერთო ფართობით 213.20 კვ.მ (ს/კ 0-----) რეგისტრირებული იყო ტერასის სტატუსით თ----- კ-----ესა (106.50 კვ.მ) და ტ----- მ-----ეზე (106.70 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27-28);

2.5. 2017 წლის 3 მაისს ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა N1-ში განთავსებული კორპუსის მაცხოვრებლებმა გამოხატეს თანხმობა ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 1 მაისის ბრძანების საფუძველზე მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად ცვლილება გატარებულიყო 2015 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 03.05.2017წ. თანხმობა (ს.ფ. 29-33);

2.6. 2017 წლის 27 მაისს ტ----- მ-----ე, შპს „ჯ-----“ და თ----- კ-----ე შეთანხმდნენ მათ მფლობელობაში, ქ. თბილისში, ს----- ქ. N1-ში მდებარე (ს/კ 0-----) მრავალკორპუსიან საცხოვრებელ კორპუსში მე-10 სართულის კერანდის განაწილება მოხდებოდა შეთანხმებული ნახაზის მიხედვით, არ დაიწყებდნენ ნებისმიერ სამშენებლო სამუშაოებს მანამ, სანამ არ მოხდება საჯარო რეესტრში თანდართული ნახაზით ფართის ცვლილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 27.05.2017წ. შეთანხმება (ს.ფ. 34);

2.7. 2017 წლის 6 ივლისს, შპს „ჯ-----ს“ დირექტორის გადაწყვეტილებით დადგინდა კორპუსის I, II და X სართულების დაზუსტებული ფართების მდგომარეობა ძველი და ახალი განშლის მიხედვით, რის საფუძველზედაც ტ----- მ----- კუთვნილი ბინა N---ის საერთო ფართის ოდენობამ შეადგინა - 106.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 06.07.2017წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 36-38);

2.8. მ----- გ-----ეს საკუთრებაში აქვს ტ----- მ----- კუთვნილი ბინის გვერდით განთავსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, ს----- ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N34, საერთო ფართი - 80.40 კვ.მ, (ს/კ 0-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 51-52);

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.9. 2018 წლის 12 იანვრის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ტ----- მ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----), რეალური ფართობი შეადგენს - 97.12 კვ.მ-ს

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 55-56);

2.10. მ----- გ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----), რეალური ფართობის დადგენის მიზნით რამდენჯერმე განხორციელდა აზომვითი ნახაზის შედგენა, რომელთა მიერაც დადგენილია ერთმანეთისაგან მცირედით განსხვავებული გარემოებები, კერძოდ:

- 18.09.2018წ. აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ს----- ქ. N1, მე-10

სართულზე, ბინა N34-ის საერთო ფართი შეადგენს - 80.21 კვ.მ-ს;

- ამავე თარიღში განხორციელდა ტიხრების გარეშე ფართის შეფასება, რა დროსაც ქონების საერთო ფართის ოდენობად განისაზღვრა - 83.31 კვ.მ-ს;

- შპს „ე-----“ მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად კი, ქონების საერთო ფართის ოდენობად განისაზღვრა 82.58 კვ.მ-ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აზომვითი ნახაზები

2.11. მ----- გ-----ეს კუთვნილი ნივთის ფართობის შეფასების მიზნით გაიცა ექსპერტიზის დასკვნა, კერძოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 1 ოქტომბრის დასკვნის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა N1, მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსში მე-10 სართულზე არსებული (ს/კ 0-----) N34-ის საერთო ფართი შეადგენს 77.79 კვ.მ-ს. ექსპერტიზის დასკვნის კვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ მათ მიერ ადგილზე განხორციელდა აზომვითი სამუშაოები. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნას თან ერთვის, აზომვითი ნახაზი, რომლითაც ქონების ფართი შეფასებულია ტიხრებით და აღნიშნულია, რომ:

- ოთახების და კალიდორის საერთო ფართობი შეადგენს - 66.43 კვ.მ-ს;

- აივნების საერთო ფართი - 7.22 კვ.მ-ს;

- აბაზანის ფართობი - 4.14 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა;

2.12. ექსპერტიზის დასკვნის გაცემის შემდგომ, 2018 წლის 5 ოქტომბერს დამატებით განცხადებით მიმართა ექსპერტიზის ბიუროს ტ----- მ----- წარმომადგენელმა და ითხოვა ფართობის დადგენა ქ. თბილისში, ს----- ქ. N1, მე-10 სართული, ბინა N34-ში (ს/კ 0-----) შიდა ტიხრების ფართის ჩათვლით. რასთან მიმართებითაც 2018 წლის 8 ოქტომბერს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულმა ბიურომ განმარტა, რომ მათ მიერ გაცემული დასკვნა N-----, რომელიც მოთხოვნის დაზუსტების შესაბამისად უნდა ჩამოყალიბდეს შემდგენაირად - ქ. თბილისში, ს----- ქუჩა N1, მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსში მე-10 სართულზე არსებული ბინა (ს/კ 0-----) N34-ის საერთო ფართი (შიდა ტიხრების ფართობის ჩათვლით) შეადგენს 82.79 კვ.მ-ს. ამავე წერილში მითითებულია, რომ იგი წარმოადგენს N----- დასკვნის განუყოფელ ნაწილს და განხილული უნდა იქნას მხოლოდ მასთან ერთად. წერილს თან ახლავს აზომვითი ნახაზი, რომლითაც შეფასებულია ქონების მთელი ფართობი შიდა ტიხრების და აივნების ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- წერილი;

2.13. შპს „ჯ-----ს“ დირექტორის 2017 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილების შესაბამისად, დაზუსტებული ფართების მდგომარეობის გათვალისწინებით. ძველი და ახალი განშლის მიხედვით ბინა N34-ის ფართად მითითებულია 80.40 კვ.მ, ხოლო ბინა N---ის ფართად მითითებულია 106.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადაწყვეტილება;

2.14. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 12 ოქტომბრის განცხადების პასუხის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, NO----- ---.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათზე ფართი 80.40 კვ.მ მითითებულია შპს „ჯ-----ს“ დირექტორის გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამასთან, NO----- ---.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში შიდა აზომვით ნახაზში, სადაც მითითებული იქნება 80.40 კვ.მ ფართი, არ არის წარმოდგენილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება;

- განცხადების პასუხი.

2.15. მოპასუხე მ---- გ-----ემ უძრავი ნივთი (მდებარე - ქ. თბილისი, ს----- ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N34, ს/კ 0-----) შეიძინა ს----- მ----- საგან 2017 წლის 24 აგვისტოს 35 000 აშშ დოლარად. უძრავი ნივთის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, მ---- გ-----ეს საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა 80.40 კვ.მ ფართის მქონე ბინა, ამასთან, გამყიდველმა იკისრა ვალდებულება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 დღის ვადაში უზრუნველყო რიგი სარემონტო სამუშაოების განხორციელება, მათ შორის - ტიხრების გაკეთება ტიხრის ბლოკით.

სასამართლოს მითითებით მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენდა ედასტურებინა გარემოება, რომ მ---- გ-----ეს უკანონოდ ჰქონდა მითვისებული მისი კუთვნილი ბინიდან 2.39 კვ.მ ფართი, რისი დადასტურებაც მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო. გარემოება, რომ ტ----- მ-----ეს შეზღუდული აქვს საკუთრება დადასტურდებოდა იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდებოდა, რომ მას რეალურად უფრო ნაკლები ფართი აქვს და ამავდროულად მ---- გ-----ეს საკუთრებაში აქვს რეგისტრირებულზე მეტი ფართი, რომელიც უკანონოდ მიტაცებულია მისი საკუთრებისგან. არსებულ ვითარებაში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზებითა და მოსარჩელის მიერ შედგენილი ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, რომელსაც აფუძნებს მხარე მოთხოვნას, ფართის მოცულობად ტიხრების გარეშე მითითებულია 77.79 კვ.მ, ხოლო ტიხრების ჩათვლით ფართად მითითებული 82.79 კვ.მ. მოსარჩელის მტკიცებით, რამდენადაც საჯარო რეესტრში მითითებულია 80.40 კვ.მ, ხოლო აზომვით ნახაზში ტიხრების ჩათვლით ფართი შეადგენს 82.79 კვ.მ-ს, არსებული სხვაობა 2.39 კვ.მ

წარმოადგენს მის საკუთრებას და შესაბამისად მოპასუხეს უნდა აღეკვეთოს მისი საკუთრებით სარგებლობის შესაძლებლობა და უნდა დაევალოს არსებული კედლის მონგრევა. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელე ხელშეკრულებას მარტავს იმგვარად, რომ მასში მოიაზრებს ტიხრების გარეშე არსებულ ფართს, რაც სასამართლომ არ გაიზიარა, რამეთუ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მ----- გ-----ემ საკუთრებაში მიიღო დატიხრული ბინა, შესაბამისად ხელშეკრულება სავსებით შესაძლებელია განიმარტოს იმგვარად, რომ მხარეს მოლოდინი ჰქონდა საკუთრებაში მიეღო 80.40 კვ.მ სწორედ გადაცემის პერიოდში არსებული ტიხრების ჩათვლით მდგომარეობით და არა პირიქით. ამასვე ადასტურებს მოპასუხე და განმარტავს, რომ სხვა შემთხვევაში იგი ქონებას არ შეიძენდა, შესაბამისად მოსარჩელე, რომელიც არ არის კონკრეტული სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე ვერ განმარტავს მხარეთა ნამდვილ ნებას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ხელშეკრულება ცალსახად მის მიერ შემოთავაზებული ინტერპრეტაციით ვერ განიმარტება. აღნიშნულ გარემოებას აქარწყლებს ასევე ის ფაქტი, რომ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაესაბუთებინა გარემოება, რომ მ----- გ-----ემ თვითნებურად მოანგრია არსებული ზღვარი, შეიჭრა მოსარჩელის საკუთრებაში და მიისაკუთრა სადავო 2.39 კვ.მ, კერძოდ საქმეზე არ დასტურდება გარემოება, რომ კონკრეტულ უძრავ ნივთებს შორის არსებული ზღვარი დარღვეულია უშუალოდ მ----- გ-----ის არამართლობიერი ქმედების შედეგად, რის საწინააღმდეგოდაც სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქონება მ----- გ-----ის მიერ შეძენილია იმ მოცულობით, რაც დღეის მდგომარეობით არის და მოპასუხის მიერ მისი კუთვნილი ბინის გაფართოება კედლის განგრევის გზით არ განხორციელებულა.

ამასთან, იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო გაიზიარებდა მოსარჩელის მტკიცებას და მ----- გ-----ის კუთვნილი ბინის ფართს შეაფასებდა ტიხრების გარეშე, აღნიშნული აპრიორი არ გამოიწვევს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რამეთუ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა, რომ მ----- გ-----ის რეგისტრირებული ფართზე ზედმეტი 2.39 კვ.მ მისი კუთვნილი ბინიდან მითვისებული ფართია. მართალია ტ----- მ----- მიერ წარმოდგენილია მისი კუთვნილი ბინის (N--) რეალური ფართის მოცულობა, რომელიც წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით შეადგენს 97.12 კვ.მ-ს, ხოლო საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემის შესაბამისად ტ----- მ-----ეს საკუთრებაში უნდა ჰქონდეს 106.80 კვ.მ, ამდენად სხვაობა შეადგენს 9.68 კვ.მ-ს, რაც რეალურად თავდაპირველად სარჩელის აღძვრის დროს გახდა სადავო, თუმცა ჩატარებული აზომვითი ნახაზებით დადგინდა, რომ მხარეთა საკუთრებაზე არსებული სხვაობები არ ემთხვევა ერთმანეთს და შესაბამისად სასამართლო სადავო ფართების არაერთგვაროვნების შესაბამისად ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, მისი ნაკლული ფართის მ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებობასთან მიმართებით. საყურადღებოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.10.2018წ. პასუხი, რომლის შესაბამისადაც NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათზე ფართი 80.40 კვ.მ მითითებულია შპს „ჯ-----ს“ დირექტორის

გადაწყვეტილების საფუძველზე, შესაბამისად ივარაუდება, რომ მოსარჩელის კუთვნილი ბინის ფართიც შეფასებულია ამავე გადაწყვეტილებით, რაც არსებული უზუსტობების შესაბამისად ვერ იქნება ცალსახად გაზიარებული, რადგანაც შესაძლებელია ანალოგიური უზუსტობა იყოს მოსარჩელის შემთხვევაშიც, რამეთუ ბინებს შორის სხვაობა და მათი რეალური ფართობების ჯამი არ აღმოფხვრის არსებულ უზუსტობას, რაც ზოგადად სართულის სრული აზომვის გარეშე შეუძლებელია დადგინდეს რეალურად სართულის ფართობი. ამავდროულად, კონკრეტულ სართულზე განთავსებულია ასევე თ----- კ-----ის ფართი, შესაბამისად არ დასტურდება, რომ მოპასუხის საკუთრებაში ზედმეტად არსებული 2.39 კვ.მ არის ტ----- მ----- საკუთრებაში. ასევე არსებული უზუსტობების შესაბამისად არ არის წარმოდგენილი თავად სართულის ფართობი, რათა გაირკვეს რამ გამოიწვია მოსარჩელის კუთვნილი ქონების რეგისტრირებულ ფართობთან მიმართებით რეალური ფართობის შეუსაბამობა.

და ბოლოს, არსებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოირიცხება იმ თვალსაზრისითაც, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელეს საკუთრებაში გადაეცა რეგისტრირებულზე ნაკლები ფართი მას უფლება აქვს იდავოს აღნიშნულის საფუძველზე მის კონტრაქტთან და მისგან მოითხოვოს შესაბამისად რეალური ფართობის გათვალისწინებით ფასის ცვლილება, მოსარჩელემ მისი დარღვეული უფლების აღმოფხვრის მიზნით უნდა ედავოს შესაბამის პირს, ვისი არამართლობიერი ქმედების შედეგად შეილახა მისი უფლებები, რამეთუ არსებულ ვითარებაში ვერ დასტურდება საკუთრების შეზღუდვა, რადგანაც წარმოდგენილი საქმის მასალებით არ დასტურდება თავად ამგვარი საკუთრების არსებობის ფაქტი, კერძოდ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა, რომ მას რეალურად შეძენის დროს საკუთრებაში გადაეცა 106.80 კვ.მ, რისი დაუსაბუთებლობის კვალობაზე უსაფუძვლოა დაუდასტურებელი საკუთრების შეზღუდვაზე საუბარი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გაუმართლებელია მოპასუხის დავალდებულება 2.39 კვ.მ ფართის სადავოობისათვის დაევალოს კედლის მონგრევა, რაც არაპროპორციული ღონისძიებაა, მესაკუთრის უფლებების დაცვასთან მიმართებით. ამდენად, მოსარჩელეს შეუძლია ედავოს მას ვინც მიყიდა თავისი ფართი თუ დაადგენს, რომ საკუთრებაში აქვს იმაზე ნაკლები ოდენობის ფართი, ვიდრე იყიდა და მოითხოვოს შესაბამისად ზედმეტად გადახდილი თანხის დაბრუნება. ხოლო იმ პირობებში, როდესაც ცალსახაა, რომ სადავო ქონება (იგულისხმება მ----- გ-----ის საკუთრება) თავიდანვე იყო ანალოგიურ მდგომარეობაში, ამავე ფართის ოდენობით იქნა თავიდანვე შეძენილი და გასხვისებაც იმავე ოდენობით განხორციელდა, რაც გაუმართლებელს ხდის იმგვარ შეზღუდვას, რაც მდგომარეობს 2.39 კვ.მ-ის სადავოობისათვის კედლის მონგრევას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.16. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ქონებით, 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. აღნიშნული ნორმით რეგლამენტირებულია საკუთრების უფლების უმნიშვნელოვანესი ელემენტები: ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა, თუმცა, მსგავსად სხვა სამოქალაქო უფლებებისა, იგი არ არის აბსოლუტური და შესაძლოა დაექვემდებაროს გარკვეულ შეზღუდვებს. თავის მხრივ, უდავოა, რომ უფლების შეზღუდვის პროპორციულობა მოწმდება შეპირისპირებულ სიკეთეთა სამართლიანი ბალანსის დადგენის გზით, როდესაც თანაბარი უფლების მქონე სუბიექტებს შორის უნდა მოხდეს ამ სიკეთით (უფლებით) სარგებლობის მართლზომიერად განსაზღვრა.

მოხმობილი ნორმით განსაზღვრული უფლებები მინიჭებული აქვს უშუალოდ მესაკუთრეს, შესაბამისად ნორმის ასამოქმედებლად მნიშვნელოვანია შეფასდეს თავად ტ----- მ----- საკუთრების უფლება სადავო 2.39 კვ.მ ფართთან მიმართებით.

საკუთრების უფლება უძრავ ნივთთან მიმართებით დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, კერძოდ სამოქალაქო კოდექსის 183-185-ე მუხლებით რეგულირებულია საკუთრების შეძენის წესი უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით, რაც მოითხოვს წერილობითი ფორმით გარიგების დადებასა და უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. ამასთანავე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი ითვლება ქონების მესაკუთრედ საპირისპირო დადასტურებამდე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ტ----- მ----- საკუთრებაში რეგისტრირებულია 106.80 კვ.მ ფართი, მდებარე - ქ, თბილისი, ს----- ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინ N- (ს/კ 0-----), ხოლო ამავე ქონებაზე შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ფართის რეალური მოცულობა შეადგენს 97.12 კვ.მ-ს ამდენად, რეალურად ტ----- მ----- ე ფლობს 9.68 კვ.მ-ით ნაკლებ ფართს. ამავდროულად მოპასუხე მ----- გ-----ის საკუთრებაშია, ტ----- მახარძის კუთვნილი ბინის გვერდით მდებარე ბინა N34 (ს/კ 0-----), რომლის ფართობი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემის შესაბამისად შეადგენს - 80.40 კვ.მ-ს, ხოლო ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად კონკრეტული ბინის ფართის ტიხრების ფართობის დათვლის გარეშე შეადგენს 77.79 კვ.მ-ს, ხოლო ტიხრების ფართობის ჩათვლით 82.79 კვ.მ-ია, შესაბამისად მ----- გ----- ე რეალურად ფლობს 2.39 კვ.მ-ით მეტ ფართს საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემთან შედარებით. ამდენად, ორივე შემთხვევაში საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემი არ არის თანხვედრაში რეალურ მდგომარეობასთან, შესაბამისად აპრიორი საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემი ვერ იქნება გაზიარებული წარმოდგენილი

აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, რასაც ადასტურებს თავად საჯარო რეესტრის მიერ 12.10.2018წ. გაცემული ინფორმაცია, რომლის შესაბამისადაც საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემი ემყარება შპს „ჯ-----ს“ დირექტორის გადაწყვეტილებას. შესაბამისად, იმისათვის, რომ ტ----- მ-----ე მივიჩნიოთ უფლებამოსილ პირად (მესაკუთრედ) იდავოს 2.39 კვ.მ-ზე ამისათვის უნდა დასტურდებოდეს მისი საკუთრების უფლება სადავო ფართთან მიმართებით, რაც არსებული უზუსტობების შესაბამისად მხოლოდ საჯარო რეესტრში მითითებული მონაცემით ვერ დადასტურდება, რამეთუ არ დგინდება ზოგადად სართულის ფართი და შესაბამისად გარემოება, რომ ტ----- მ----- რეალურად ნაკლები ფართი მითვისებულია კონკრეტულად მ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული ბინა N34-ის მიერ. ფაქტია, რომ ორივე ფართის სხვაობა არ იძლევა იმ დანაკლის, რასაც სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე და რეალურად შესაძლებელია ზოგადად სართულის ფართობი იყოს განსხვავებული საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული მონაცემისაგან, მით უფრო მოსარჩელე მის მიერვე განცხადებული ინფორმაციის შესაბამისად იგი ანალოგიურად დავობს სხვა მეზობელთან, ამდენად კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს არ შეექმნა რწმენა, მითითებული სადავო ქონების კონკრეტულად მ----- გ-----ის მიერ ფლობასთან დაკავშირებით.

უნდა აღინიშნოს, რომ რეალურად მოსარჩელე დავობს მისი კუთვნილი ფართის სხვისი მფლობელობისა და სარგებლობიდან გამოთხოვას, რაც თავისი არსით არის ვინდიკაციური სარჩელი, რომლის დაკმაყოფილების წინაპირობებისათვის მნიშვნელოვანია დადასტურდეს გარემოება, რომ მოსარჩელე მესაკუთრეა სადავო ქონების, ხოლო მოპასუხე მფლობელი, რომელსაც არ აქვს კონკრეტული ფართის ფლობის უფლება, გარემოება, რომ სადავო უძრავი ნივთი აპრიორი მოსარჩელე ტ----- მ----- საკუთრებაშია არ დასტურდება, რაც გამორიცხავს ვინდიკაციური მოთხოვნის დაკმაყოფილების სხვა წინაპირობების კვლევას, თუმცა სასამართლო ასევე აფასებს რა, მ----- გ-----ის მფლობელობას, აღნიშნავს, რომ მოპასუხე ტიხრების ჩათვლით ფლობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულზე ნაკლებ ფართს, ამავდროულად იგი არ უარყოფს, რომ იმ შემთხვევაში თუ ქონება შეფასდება ტიხრების ჩათვლით რეალურად ფართის ოდენობა აღემატება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართს, თუმცა მის მიერ ქონება შეძენილია ამგვარი ფორმით და იგი სხვა შემთხვევაში ქონებას არ შეიძენდა, ამდენად კონკრეტულ ვითარებაში სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის მტკიცება და ტიხრების ჩათვლით ფართის მცირედი სხვაობის გათვალისწინებით კონკრეტულ ფართი შეფასებული იქნა ტიხრების გარეშე, მით უფრო ხელშეკრულებითა და მოპასუხის ახსნა-განმარტებით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ტიხრებიანი ბინის მიღების ფაქტი, რაც ვერ ადასტურებს სხვის საკუთრების მფლობელობას და ბოლოს იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო ჩათვლიდა, რომ მ----- გ-----ეს მფლობელობაში აქვს რეგისტრირებულზე მეტი ფართი, მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაუდგენლობის საფუძვლით გამოირიცხება ვინდიკაციური მოთხოვნის პერსპექტიულობა, მით უფრო იმ ვითარებაში, როდესაც მ----- გ-----ეს ქონების შეძენის შემდგომ არ გაუფართოებია ნაყიდი ფართი და დღესაც ქონება არსებობს

თავდაპირველი საზღვრების პირობებში. ამდენად, ერთმნიშვნელოვნად არ დგინდება სადავო ფართზე მოსარჩელე ტ----- მ----- საკუთრების უფლება, რამეთუ მხარეთა ახსნა-განმარტების შესაბამისად, მშენებარე კორპუსის შეძენისას ფართების მოცულობა რამდენიმე ბინასთან მიმართებით აცდენილია საჯარო რეესტრის მონაცემებში დაფიქსირებული ოდენობასთან, შესაბამისად გარემოება, რომ ერთი მეზობელს საკუთრებაში აქვს მის რეგისტრირებულ საკუთრებაზე მეტი, ხოლო მეორე მეზობელს ამ მეტობაზე ნალები აპრიორი არ გულისხმობს მეტობაზე მესაკუთრეობას და დაუშვებელია საკითხისადმი ამგვარად მიდგომა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სადავოა 2.39 კვ.მ, რაც 106.80 და 80.40 კვ.მ ფართებთან მიმართებით უმნიშვნელო სხვაობაა და დაუშვებელია ამგვარი ცვლილებისათვის, იმგვარი ღონისძიების გამოყენება, რაც არაპროპორციულია უფლების რეალიზებასთან მიმართებით. ტ----- მ-----ეს მითითებულის საწინააღმდეგოდ შეუძლია ედავოს პირს ვისგანაც უშუალოდ შეიძინა ბინა და მოითხოვოს შესაბამისი სხვაობისათვის ფასის შემცირება, რითაც აღდგება მისი, როგორც ფართის შემძენის უფლებები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, რამეთუ თუ მხარემ შეიძინა ნაკლიანი ნივთი პირველ რიგში უფლების აღდგენისთვის მან უნდა ედავოს გამყიდველს. აღნიშნული მიდგომა განპირობებულია იმ ფაქტითაც, რომ მ----- გ-----ეს არ მოუწევია კედელი, არ შეჭრილა ტ----- მ----- საკუთრებაში და არ მიუთვისებია მისი ფართი, რეალურად ნივთებს შორის არსებული ზღვარი მხარეების მიერ მათი შეძენისას არ შეცვლილა, შესაბამისად ტ----- მ-----ეს არც წარმოშობია რეალურად საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ფართის მოცულობით, რაც გაუმართლებელს ხდის მისი, როგორც მესაკუთრის შელახულ უფლებებზე საუბარს და შესაბამისად გამორიცხავს მ----- გ-----ის პასუხისმგებლობის წარმოშობას არსებულ სხვაობასთან მიმართებით. ამასთანავე პირველი სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობა ანალოგიურად გამორიცხავს მეორე სასარჩელო მოთხოვნის - მოპასუხისათვის ქმედების დავალდებულების მოთხოვნას, რამეთუ იგი კავშირშია და გამომდინარეობს პირველი სასარჩელო მოთხოვნისაგან.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 6-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი

შესაგებელი ემყარება. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. (სუსგ, საქმე Nას-589-589-2018, 06.07.2018წ.) უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისას, მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს მისი მესაკუთრეობა, მოპასუხის მფლობელობა, რის შემდგომაც წარმოიშობა მოპასუხის ვალდებულება ამტკიცოს მისი მფლობელობის მართლობა, კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მისი მტკიცების რეალიზება, რამაც გამორიცხა მოპასუხის ვალდებულება ედასტურებინა მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებები.

ამდენად, დადგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე ტ----- მ----- სარჩელი არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით არასწორად მოხდა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და მისი სამართლებრივი შეფასება. კერძოდ, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა განმარტებული ის გარემოება, რომ ტ----- მ-----ემ ვერ დაამტკიცა მისი საკუთრების შეზღუდვის ფაქტი იმის საფუძველზე, რომ მ----- გ-----ეს თითქოს საკუთრებაში არ აქვს რეგისტრირებული იმაზე მეტი ფართი, ვიდრე სინამდვილეში გადაეცა. მოცემულ საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი და ცნობა, ასევე, მ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რამდენიმე აზომვითი ნახაზი, რომელთა მიხედვითაც ცალსახად დგინდება, რომ რეალურად მ----- გ-----ე ფლობს იმაზე მეტი მოცულობის ფართს, ვიდრე უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

აპელანტის აზრით უშუალოდ ტ----- მ----- საკუთრებიდან ფართის მიტაცებაზე, მიუთითებს თავად მხარეთა საკუთრებაში არსებული ბინების კონფიგურაცია. კერძოდ, შპს "ჯ-----ს" დირექტორის გადაწყვეტილების მიხედვით მხარეთა ბინების განლაგებისა და დღეის მდგომარეობით ფაქტობრივად დაკავებული ბინების განლაგების მიხედვით ნათელია, რომ ტ----- მ----- საკუთრებაში არსებული ბინისა და მოპასუხის ბინის საერთო კედელი თვითნებურად გადაწეულია და არ ემთხვევა თავდაპირველ ნახაზებს. სწორედ მათი საერთო კედლის ტ----- მ----- მხარეს გადაწევით მოხდა მის საკუთრებაში არსებული ფართის შემცირება. როდესაც მიმდინარეობდა მოპასუხის ბინის სარემონტო სამუშაოები და მისი ფაქტობრივი დატახტვა, ტ----- მ----- ბინის რემონტი ჯერ არ იყო დაწყებული და იგი ჯერ კიდევ არ იყო გამიჯნული სხვა ბინებისგან. აქედან გამომდინარე, სასამართლოსთვის ნათელი უნდა ყოფილიყო ის გარემოება, თუ რომელი ბინის ფართის მიტაცების ხარჯზე გაეზარდა მოპასუხის საცხოვრებელი ფართი. აპელანტის მითითებით საქმეში წარმოდგენილი ნახაზების მიხედვით მოპასუხის და მისი მომიჯნავე სხვა ბინების კონფიგურაცია ძველი და ახალი ნახაზების მიხედვით არაა შეცვლილი. ერთადერთი რაც შეიცვალა ეს ტ----- მ----- ბინისა და მ----- გ-----ის ბინის საერთო კედელია, რომელმაც ტ----- მ----- ბინისკენ გადაინაცვლა და მისი ფართი

შეამცირა.

3.2. აპელანტის მოსაზრებით სასამართლომ არასწორად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ბინის მიყიდვა მოხდა დატიხრული სახით და შესაბამისად, ბინის ფართი უნდა ყოფილიყო დადგენილი ტიხრების გარეშე. მ----- გ-----ესა და მშენებელს შორის 2017 წლის 24 აგვისტოს დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ამავე თარიღის ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, რომლებიც საქმეშია წარმოდგენილი, მ----- გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა შავი კარკასის მდგომარეობაში დაუტიხრავი ბინა და ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტის მე-2 ქვეპუნქტის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებიდან 3 კვირის ვადაში უნდა მომხდარიყო ტიხრების გაკეთება ტიხრების ბლოკით.

3.3. აპელანტის მითითებით შპს "ჯ-----ს" დირექტორის გადაწყვეტილების მიხედვით მხარეთა ბინების განლაგებისა და დღეის მდგომარეობით ფაქტობრივად დაკავებული ბინების განლაგების მიხედვით ნათელია, რომ ტ----- მ----- საკუთრებაში არსებული ბინისა და მოპასუხის ბინის საერთო კედელი თვითნებურად გადაწეულია და არ ემთხვევა თავდაპირველ ნახაზებს. სწორედ მათი საერთო კედლის ტ----- მ----- მხარეს გადაწევით მოხდა მის საკუთრებაში არსებული ფართის შემცირება, როდესაც მიმდინარეობდა მოპასუხის ბინის სარემონტო სამუშაოები და მისი ფაქტობრივი დატიხვრა, ტ----- მ----- ბინის რემონტი ჯერ არ იყო დაწყებული და იგი ჯერ კიდევ არ იყო გამიჯნული სხვა ბინებისგან. აქედან გამომდინარე, სასამართლოსთვის ნათელი უნდა ყოფილიყო ის გარემოება, თუ რომელი ბინის ფართის მიტაცების ხარჯზე გაეზარდა მოპასუხეს საცხოვრებელი ფართი. საქმეში წარმოდგენილი ნახაზების მიხედვით მოპასუხის და მისი მომიჯნავე სხვა ბინების კონფიგურაცია ძველი და ახალი ნახაზების მიხედვით არაა შეცვლილი. ერთადერთი რაც შეიცვალა ეს ტ----- მ----- ბინისა და მ----- გ----- --ის ბინის საერთო კედელია, რომელმაც ტ----- მ----- ბინისკენ გადაინაცვლა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1. გ----- მ----- საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში ე----- დ----- ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე: მდებარე ქ. თბილისი, ს----- ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N34, საერთო ფართი - 80.40 კვ.მ, (ს/კ 0----- .----- საქმის მასალებით არ დასტურდება.

გ----- მ----- საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ. თბილისი, ს----- ქუჩა N1-ში, მე-10 სართულზე მდებარე ბინა N-- (ს/კ 0-----), საერთო ფართით 106.80 კვ.მ. აღნიშნულ ბინაზე გ----- მ----- საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველად საჯარო რეესტრში 21.03.2017 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ფიქსირდება.

ე----- დ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ზ----- #1, მე-10 სართულზე მდებარე ბინა N 34 საერთო ფართით 80.40 კვ.მ. (ს/კ: 0-----) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია 28.11.2018წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

უძრავ ნივთთან მდებარე: ქ. თბილისში, ზ-----, #1 მე-10 სართულზე მდებარე ბინა N 34. (ს/კ: 0-----) მიმართებით ე----- დ----- -ის უფლებრივი წინამორბედის მ----- გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს 24.08.2017წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენდა.

ი/მ კ----- ბ-----ის მიერ 12.01.2018 წელს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის აზომვითი ნახაზის თანახმად უძრავი ნივთის მდებარე: ქ. თბილისი, ს----- ქ. #2, მე-10 სართული, ბინა #35-ის საერთო ფართი 97.12 კვ. მეტრს შეადგენს. აღნიშნული ნახაზის და საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე, რომლითაც ზემოაღნიშნულ საცხოვრებელ ბინაზე გ----- მ----- საკუთრების უფლება დასტურდება სააპელაციო სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს ფაქტს მასზე, რომ საცხოვრებელ სახლის მდებარე: ქ. თბილისში, ს----- ქ. #2, მე-10 სართული, ბინა #35 ფაქტობრივი

ფარგლები, აღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემებზე 9.68 კვ. მეტრით ნაკლებია.

ინდ. საწარმო „გ-----“ მიერ 18.09.2018 წელს უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი, ს----- ქ. #1, მე-10 სართული, ბინა #34, შედგენილი ნახაზის თანახმად უძრავი ნივთის საერთო ფართი 80.21 კვ. მეტრს შეადგენს. ამავე საწარმოს მიერ შედგენილი ნახაზის მიხედვით, უძრავი ნივთის საერთო ფართი შიდა ტიხრების გარეშე 83.31 კვ. მეტრს შეადგენს. შპს „ე-----“ მიერ ჩატარებული შიდა აზომვითი ნახაზის თანახმად ქ. თბილისში ს----- ქუჩა #1, ბინა #34-ის ფართობი 82.58 კვ. მეტრს შეადგენს.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 01.10.2018 დასკვნაში, სადაც ექსპერტიზის წინაშე დასმულ შეკითხვას წარმოადგენდა: რამდენი კვადრატული მეტრია ქ. თბილისში ს----- ქუჩა, #1, სართული #10, ბინა #34-ში მდებარე უძრავი ქონება, მითითებულია, რომ ქ. თბილისში ს----- ქ. #1, მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსში მე-10 სართულზე არსებული ბინა (ს/კ 0-----) #34-ის საერთო ფართი 77.79 კვ. მეტრს შეადგენს. აღსანიშნავია, რომ ექსპერტიზის დასკვნას ერთვის, აზომვითი ნახაზი, საიდანაც ირკვევა, რომ ოთახების და კალიდორის საერთო ფართობი შეადგენს - 66.43 კვ.მ-ს, აივნების საერთო ფართი - 7.22 კვ.მ-ს, ხოლო აბაზანის ფართობი - 4.14 კვ.მ.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 08.10.2018 წლის წერილში მოქალაქე ტ----- მ----- წერილთან დაკავშირებით, რომლითაც ეს უკანასკნელი ქ. თბილისში ს----- ქუჩა #1, სართული #10, ბინა #34-ში შიდა ტიხრების ჩათვლით ფართობის დადგენას მოითხოვდა, განმარტებულია, რომ ქ. თბილისში ს----- ქ. #1, სართული 10, ბინა #34-ის საერთო ფართი (შიდა ტიხრების ფართობის ჩათვლით) 82.79 კვ. მეტრს შეადგენს.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის რეგისტრირებულ და ფაქტობრივად დაკავებულ ფართებს შორის სხვაობა 9.68 კვ. მეტრია, რაც საქმეში წარმოდგენილ აზომვით ნახაზებში და ბინა #34-ის რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის მითითებულ ფართებს შორის სხვაობაზე ბევრად მეტია და უძრავ ნივთთან მიმართებით მის რეგისტრირებულ და ფაქტობრივ მონაცემებს შორის არსებულ ცდომილებას არ ასწორებს. საგულისხმოა აღინიშნოს ისიც, რომ მე-10 სართულზე მოდავე მხარეების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინების გარდა სხვა ბინაც მდებარეობს. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც უდავოა, რომ მოსარჩელის რეგისტრირებულ და ფაქტობრივად დაკავებულ ფართებს შორის სხვაობა 9.68 კვ. მეტრია, მოსარჩელე მომიჯნავედ მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს 2.39 კვადრატულ მეტრს ედავება, რაც როგორც ზემოთ აღინიშნა ბევრად ნაკლებია მოსარჩელის რეგისტრირებულ და ფაქტობრივად დაკავებულ ფართებს შორის არსებულ სხვაობაზე, უფრო მეტიც, უდავოა ასევე, რომ სართულზე მოდავე მხარეების საკუთრებაში არსებული ბინების გარდა მესამე საცხოვრებელი

ბინაც მდებარეობს და უცნობია სართულზე არსებული საცხოვრებელი ფართის ჯამი სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას მასზედ, რომ საჯარო რეესტრში მის საკუთრებაში არსებული ფართი მოპასუხის უკანონო მფლობელობაში იმყოფება. ამდენად, ქ. თბილისში, ს----- ქ. #1, მე-10 სართულზე მდებარე ბინა #34 და #35-ის ბინებთან დაკავშირებით საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების და აზომვითი ნახაზების მონაცემებზე დაყრდნობით ვერ განისაზღვრება მხარეთა უფლებრივი მდგომარეობა, რადგან მხოლოდ აღნიშნულ მონაცემებზე მითითება არ არის საკმარისი საქმეში წარმოდგენილ აზომვით ნახაზებში და რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის არსებული სხვაობის ფართის მოპასუხის უკანონო მფლობელობად კვალიფიკაციისთვის. ამასთან, სააპელაციო სასამართლო შენიშნავს, რომ იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში იმაზე ნაკლები ფართი გადაეცა ვიდრე ეს უძრავ ნივთთან მიმართებით საკუთრების წარმოშობის საფუძვლით იქნა განსაზღვრული იგი უფლებამოსილია დარღვეული უფლების აღდგენა ამ მიმართულებით მოითხოვოს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში იგულისხმება ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ტ----- მ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა აუდრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ირაკლი ბონდარენკო