



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

სხდომის მდივანი სოფიო სუხიტაშვილი

განხილვის ფორმა ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე ტ-----ე

წარმომადგენლები თამარ სადრაძე, ლიზა გოცაძე, შოთა მახათაძე

მოპასუხე მ-----ე

წარმომადგენლები სალომე მეზურნიშვილი, ქეთევან ხითარიშვილი

დავის საგანი უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა, ქმედების განხორციელების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აღიკვეთოს მ-----ის მიერ ტ-----ის საკუთრებაში არსებული ნივთის, მდებარე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N35, ს/კ 0-----, 2.39 კვ.მ. ფართით უკანონო სარგებლობა, რისთვისაც გამოთხოვილი იქნეს მ-----ის უკანონო მფლობელობიდან მითითებული 2.39 კვ.მ ფართი და გადაეცეს ტ-----ეს.

1.2. დაევალოს მ-----ეს ტ-----ის საკუთრების, მდებარე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N35, ს/კ 0----- პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა, თვითნებურად აშენებული კედლის მოშლის გზით, რომლითაც მიიერთა მოსარჩელის კუთვნილი 2.39 კვ.მ. ფართი.

(იხ. სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება კვ.მ-ის ნაწილში)

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

მოსარჩელე ტ-----ის საკუთრებაშია უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის ქ. N1, მე-10 სართული, ბინა N35, (ს/კ 0-----), საერთო ფართი - 106.80 კვ.მ. აღნიშნული ქონება, ტ-----ემ შეიძინა 2017 წლის 21 მარტს ვახტანგ ბარათაიასაგან. კონკრეტული ბინა განთავსებული იყო მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში და თავდაპირველად მინიჭებული ჰქონდა N01.14.05.007.010.01.501 საკადასტრო კოდი, რა დროსაც ერთ სართულზე განთავსებული ბინები ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ ფიქსირდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერში, თუმცა თითოეულმა მათგანს ჰქონდა თავისი საკუთრება კვადრატული მეტრებით განსაზღვრული. 2017 წლის 3 მაისს თანხმობის საფუძველზე ცვლილება შევიდა კორპუსის განშლის პროექტში, დაზუსტდა და განაწილდა მშენებარე სახლის ყოველ სართულზე ბინების ნომრები, მე-10 სართულზე არსებული ტ. მახარაძის ბინას მიენიჭა ნომერი - 35. 2017 წლის 6 ივლისს კვლავ დაზუსტდა I, II და X სართულზე განთავსებული ბინების ძველი და ახალი მდგომარეობა და მოსარჩელეს კვლავ 106.80 კვ.მ ფართი დაუფიქსირდა. მოსარჩელის მითითებით, ტ-----ის საკუთრებაში თვითნებურად შეიჭრა მისი მომიჯნავე მეზობელი მ-----ე, რომლის საკუთრებაშია უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ს. ე-----ის ქ. N1, მე-10 სართული, ბინა N34, ს/კ 0-----, საცხოვრებელი ფართი 80.40 კვ.მ და უკანონოდ მიითვისა ტ-----ის კუთვნილი ფართის ნაწილი, ისარგებლა, რა იმ ფაქტით, რომ ტ. მახარაძე ნაყიდ ბინაში არ ცხოვრობდა. მოპასუხემ მოსარჩელის საცხოვრებელი ბინის რამდენიმე კვადრატული მეტრი მიისაკუთრა და დღეის მდგომარეობით იურიდიულად მოსარჩელის ბინა N35 არის 106.80 კვ.მ, ხოლო ფაქტობრივად 97.12 კვ.მ, რაც შეეხება მ-----ის ბინას, იურიდიულად არის 80.40 კვ.მ, ფაქტობრივად კი, 82.79 კვ.მ, მოპასუხე უკანონოდ ფლობს მოსარჩელის 2.39 კვ.მ ფართს, შესაბამისად იგი განსხვავებულია იმ ბინისაგან, რომელიც მან შეიძინა და რომელიც დაფიქსირებული იქნა 27.05.2017 წლის შეთანხმებაზე და 06.07.2017წ. გადაწყვეტილებაზე. მოსარჩელემ ასევე განმარტა, რომ იგი არ ცხოვრობდა აღნიშნულ მისამართზე, შესაბამისად მხოლოდ მას შემდგომ, რაც მივიდა საკუთარი ბინის დასათვალიერებლად აღმოაჩინა, რომ მისი ბინა დაპატარავებულიყო მეზობლის მიერ თვითნებურად ამოშენებული კედლის გამო. მოპასუხემ მოსარჩელის ინფორმირების გარეშე, მათი სამეზობლო გამყოფი კედელი დაანგრია, შეიჭრა მოსარჩელის ბინაში და მიითვისა ბინის სადავოდ გახდილი კვადრატული მეტრები. ამით მან თავისი ბინა სიმეტრიული და მოსახერხებელი გახადა, ხოლო მოსარჩელის საკუთრება მნიშვნელოვნად შეუმცირა. ტ-----ემ მეზობელს მოსთხოვა კედლის დანგრევა და მიერთებული ფართის უკან დაბრუნება, თუმცა ამაოდ. მოსარჩელე ვერ ახორციელებს მის კანონიერ უფლებებს საკუთრებაზე და სრულად ვერ სარგებლობს კუთვნილი ქონებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2017 წლის 24 აგვისტოს უძრავი ნივთი შეიძინა სოფიო მაჭავარიანისაგან 35 000 აშშ დოლარად. აღნიშნული ბინა იყო მანსარდა, რომელიც გადახურულია თუნუქის სახურავით, ამასთან ბინა გამოყოფილი იყო მეზობლის კედლიდან გამყოფი ტიხრით, შესაბამისად იგი ვერ შეძლებდა მის დანგრევას და ეჭვიც არ შეჰპარვია, რომ ეს კედელი მის საკუთრებაში არ ექცეოდა. ამასთანავე, მ-----ე ვერ განსაზღვრავდა ფართში შესაძლო სხვაობის არსებობას. სარემონტო სამუშაოების დაწყების წინ მოპასუხემ შეამოწმა მის ქვემოთ მეზობლების შიდა ტიხრები, რომლებსაც ანალოგიური განლაგება ჰქონდათ. სადავო ფართში განთავსებულია სამზარეულო, რის გარეშეც მოპასუხის მითითებით იგი ბინას არ შეიძენდა. მოპასუხის მითითებით, ტ-----ეს შეეძლო სარემონტო სამუშაოების განხორციელებამდე მიემართა მისთვის და ეცნობებინა სადავო ფართის თაობაზე, რაც მას არ გაუკეთებია, ხოლო ამ ეტაპზე სარემონტო სამუშაოები დასრულებულია და შესაბამისად გაუმართლებელია მისი მოთხოვნა, რამეთუ დიდ ხარჯებთან არის დაკავშირებული კედლის დანგრევა. მოპასუხის განმარტებით, მან აღნიშნულ მდგომარეობაში შეიძინა ქონება და გაუმართლებელია მსგავსი მოთხოვნის დაყენება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე ტ-----ეს საკუთრებაში აქვს უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ, თბილისი, ს-----ის ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N35 (ს/კ 0-----), საერთო ფართობით 106.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

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

3.1.2. მითითებული უძრავი ნივთი, ტ-----ემ თეიმურაზ დანელიასაგან შეიძინა 2017 წლის 21 მარტს, რა დროსაც ქონების საკადასტრო კოდი იყო N01.14.05.007.010.01.01.501 (საერთო ფართი 106.7 კვ.მ).

3.1.3. ტ-----ის 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 N01.14.05.007.010.01.501 საკადასტრო კოდით რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულებები (ს.ფ. 21-26);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.4. 2017 წლის 21 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, სანდო ე---ის ქუჩა N1, მე-10 სართული, საერთო ფართობით 213.20 კვ.მ (ს/კ 01.14.05.007.010.01.01.501) რეგისტრირებული იყო ტერასის სტატუსით თამარ კაპანაძესა (106.50 კვ.მ) და ტ-----ეზე (106.70 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

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

3.1.5. 2017 წლის 3 მაისს ქ. თბილისში, ს-----ის 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);

3.1.6. 2017 წლის 27 მაისს ტ-----ე, შპს „ჯი-ემ ჰოლდინგი“ და თამარ კაპანაძე შეთანხმდნენ მათ მფლობელობაში, ქ. თბილისში, ს. ე---ის ქ. N1-ში მდებარე (ს/კ 01.14.05.007.010) მრავალკორპუსიან საცხოვრებელ კორპუსში მე-10 სართულის ვერანდის 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);

3.1.7. 2017 წლის 6 ივლისს, შპს „ჯი-ემ ჰოლდინგის“ დირექტორის გადაწყვეტილებით დადგინდა კორპუსის I, II და X სართულების დაზუსტებული ფართების მდგომარეობა ძველი და ახალი განშლის მიხედვით, რის საფუძველზედაც ტ-----ის კუთვნილი ბინა N35-ის საერთო ფართის ოდენობამ შეადგინა - 106.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

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

3.1.8. მ-----ეს საკუთრებაში აქვს ტ-----ის კუთვნილი ბინის

გვერდით განთავსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ის 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);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2018 წლის 12 იანვრის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ტ-----ის 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);

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აზომვითი ნახაზები

3.2.3. მ-----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-----ის ქუჩა N1, მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსში მე-10 სართულზე არსებული (ს/კ 01.14.05.007.010.01.14.034) N34-ის საერთო ფართი შეადგენს 77.79 კვ.მ-ს. ექსპერტიზის დასკვნის კვლევიტ 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;

3.2.4. ექსპერტიზის დასკვნის გაცემის შემდგომ, 2018 წლის 5 ოქტომბერს დამატებით განცხადებით მიმართა ექსპერტიზის ბიუროს ტ-----ის წარმომადგენელმა და ითხოვა ფართობის დადგენა ქ. თბილისში, ს-----ის ქ. N1, მე-10 სართული, ბინა N34-ში (ს/კ 01.14.05.007.010.01.14.034) შიდა ტიხრების ფართის ჩათვლით. რასთან მიმართებითაც 2018 წლის 8 ოქტომბერს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულმა ბიურომ განმარტა, რომ მათ მიერ გაცემული დასკვნა N006846618, რომელიც მოთხოვნის დაზუსტების შესაბამისად უნდა ჩამოყალიბდეს შემდგენაირად - ქ. თბილისში, ს-----ის ქუჩა N1, მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსში მე-10 სართულზე არსებული ბინა (ს/კ 01.14.05.007.010.01.14.034) N34-ის საერთო ფართი (შიდა ტიხრების ფართობის ჩათვლით) შეადგენს 82.79 კვ.მ-ს. ამავე წერილში მითითებულია, რომ იგი წარმოადგენს N006846618 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;

3.2.5. შპს „ჯი-ემ ჰოლდინგის“ 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 N35-ის ფართად მითითებულია 106.80 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადაწყვეტილება;

3.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 12 ოქტომბრის განცხადების პასუხის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, N01.14.05.007.010.01.14.034 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათზე ფართი 80.40 კვ.მ მითითებულია შპს „ჯი-ემ ჰოლდინგის“ დირექტორის გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამასთან, N01.14.05.007.010.01.14.034 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.

3.2.7. მოპასუხე მ-----ემ უძრავი ნივთი (მდებარე - ქ. თბილისი, ს-----ის ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N34, ს/კ 0-----) შეიძინა სოფიო მაჭავარიანისაგან 2017 წლის 24 აგვისტოს 35 000 აშშ დოლარად. უძრავი ნივთის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, მ-----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.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მითითებული ხელშეკრულების შინაარსის ერთობლივად გაანალიზების შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას და ვერ განიხილას მ-----ის კუთვნილ ფართს ტიხრების გარეშე 80.40 კვ.მ-ად. უპირველესად უნდა აღინიშნოს, რომ მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენდა ედასტურებინა გარემოება, რომ მ-----ეს უკანონოდ ჰქონდა მითვისებული მისი კუთვნილი ბინიდან 2.39 კვ.მ ფართი, რისი დადასტურებაც მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო. გარემოება, რომ ტ-----ეს შეზღუდული აქვს საკუთრება დადასტურდებოდა იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდებოდა, რომ მას რეალურად უფრო ნაკლები ფართი აქვს და ამავდროულად მ-----ეს საკუთრებაში აქვს რეგისტრირებულზე მეტი ფართი, რომელიც უკანონოდ მიტაცე---ია 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, რასაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს, რამეთუ დადასტურებულად მიიჩნევა, რომ მ-----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-----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 დარღვე-----ია უშუალოდ მ-----ის არამართლობიერი ქმედების შედეგად, რის საწინააღმდეგოდაც სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ქონება მ-----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-----ის კუთვნილი ბინის ფართს შეაფასებდა ტიხრების გარეშე, აღნიშნული აპრიორი არ გამოიწვევს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რამეთუ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო დაედასტურებინა, რომ მ-----ის რეგისტრირებული ფართზე ზედმეტი 2.39 კვ.მ მისი კუთვნილი ბინიდან მითვისებული ფართია. მართალია ტ-----ის მიერ წარმოდგენილია მისი კუთვნილი ბინის (N35) რეალური ფართის მოცულობა, რომელიც წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით შეადგენს 97.12 კვ.მ-ს, ხოლო საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემის შესაბამისად ტ-----ეს საკუთრებაში უნდა ჰქონდე 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-----ის საკუთრებაში არსებობასთან მიმართებით. საყურადღებოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.10.2018წ. პასუხი, რომლის შესაბამისადაც N01.14.05.007.010.01.14.034 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათზე ფართი 80.40 კვ.მ მითითებულია შპს „ჯი-ემ ჰოლდინგის“ დირექტორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, შესაბამისად ივარაუდება, რომ მოსარჩელის კუთვნილი ბინის ფართიც შეფასებულია ამავე გადაწყვეტილებით, რაც არსებული უზუსტობების შესაბამისად ვერ იქნება ცალსახად გაზიარებული, რადგანაც შესაძლებელია ანალოგიურ 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 თამარ კაპანაძის ფართი, შესაბამისად არ დასტურდება, რომ მოპასუხის საკუთრებაში ზედმეტად არსებული 2.39 კვ.მ არის

ტ-----ის 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 დარღვევა---ი 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 დაედსტურებინა, რომ მას რეალურად შეძენის დროს საკუთრებაში გადაეცა 106.80 კვ.მ, რისი დაუსაბუთებლობის კვალობაზე უსაფუძვლოა დაუდასტურებელი საკუთრების შეზღუდვაზე საუბარი.

სასამართლო მიიჩნევს, 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-----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

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ტარიელ მახარძის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-185-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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-----ის 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 საპირისპიროს დადასტურებამდე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ტ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 106.80 კვ.მ ფართი, მდებარე - ქ, თბილისი, ს-----ის ქუჩა N1, მე-10 სართული, ბინა N35 (ს/კ 0-----), ხოლო ამავე ქონებაზე შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ფართის რეალური მოცულობა შეადგენს 97.12 კვ.მ-ს ამდენად, რეალურად ტ-----ე ფლობს 9.68 კვ.მ-ით ნაკლებ ფართს. ამავდროულად მოპასუხე მ-----ის საკუთრებაშია, ტარიელ 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-----ე რეალურად ფლობს 2.39 კვ.მ-ით მეტ ფართს საჯარო რეესტრში არსებულ 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 „ჯი-ემ ჰოლდინგის“ დირექტორის გადაწყვეტილებას. შესაბამისად, იმისათვის, რომ ტ-----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-----ის რეალურად ნაკლები ფართი მითვისებულია კონკრეტულად მ-----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-----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 ტარიელ მახარძის საკუთრებაშია არ დასტურდება, რაც გამორიცხავს ვინდიკაციური მოთხოვნის დაკმაყოფილების სხვა წინაპირობების კვლევას, თუმცა სასამართლო ასევე აფასებს რა, მ-----ის მფლობელობას, აღნიშნავს, რომ მოპასუხე ტიხრების ჩათვლით ფლობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულზე ნაკლებ ფართს, ამავედროულად 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 შეიძინდა, ამდენად კონკრეტულ ვითარებაში სასამართლო იზიარებს მოპასუხის მტკიცებას და ტიხრების ჩათვლით ფართის მცირედი სხვაობის გათვალისწინებით კონკრეტულ ფართს აფასებს 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-----ეს მფლობელობაში აქვს რეგისტრირებულზე მეტი ფართი, მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაუდგენლობის საფუძველით გამოირიცხება ვინდიკაციური მოთხოვნის პერსპექტიულობა, მით უფრო იმ ვითარებაში, როდესაც მ-----ეს ქონების შეძენის შემდგომ არ გაუფართოებია ნაყიდი ფართი და დღესაც ქონება არსებობს თავდაპირველი საზღვრების პირობებში. ამდენად, ერმნიშვნელოვნად არ დგინდება სადავო ფართზე მოსარჩელე ტ-----ის საკუთრების უფლება, რამეთუ მხარეთა ახსნა-განმარტების შესაბამისად, მშენებარე კორპუსის შეძენისას ფართების მოცულობა რამდენიმე ბინასთან მიმართებით აცდენლია 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-----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 აღგენისთვის მან უნდა ედავოს გამყიდველს. აღნიშნული მიდგომა განპირობებულია იმ ფაქტითაც, რომ მ-----ეს არ მოუნგრევია კედელი, არ შეჭრილა ტარიელ მახარძის საკუთრებაში და არ მიუთვისებია მისი ფართი, რეალურად ნივთებს შორის არსებული ზღვარი მხარეების მიერ მათი შეძენისას არ შეცვლილა, შესაბამისად ტ-----ეს არც წარმოშობია რეალურად საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ფართის მოცულობით, რაც გაუმართლებელს ხდის მისი, როგორც მესაკუთრის შელახულ უფლებებზე საუბარს და შესაბამისად გამორიცხავს მ-----ის პასუხისმგებლობის წარმოშობას არსებულ სხვაობასთან მიმართებით. ამასთანავე პირველი სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძველობა ანალოგიურად გამორიცხავს მეორე სასარჩელო მოთხოვნის - მოპასუხისათვის ქმედების დავალდებულების მოთხოვნას, რამეთუ იგი კავშირშია და გამომდინარეობს პირველი სასარჩელო მოთხოვნისაგან.

სასამართლო განმარტავს, 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 მართლზომიერება, 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-----ის სარჩელი არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 120 ლარი.

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.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა გამორიცხავს მოპასუხის პასუხისმგებლობას მოსარჩელის მიერ გაღებული საპროცესო ხარჯების, მათ შორის სახელმწიფო ბაჟისა და ექსპერტიზის ჩატარებისათვის გაღებული ხარჯების ანაზღაურებასთან მიმართებით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. კონკრეტულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არა არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ტ-----ის სარჩელი მ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ქმედების განხორციელების დავალების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სააპელაციო საჩივრით, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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

ანა ჩოგოვაძე