



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

7 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე
სხდომის მდივანი გვანცა ტურაშვილი

მოსარჩელები - ალ-----ი, პ/ნ 01-----, ზუ-----ი, პ/ნ 01-----,
თა-----ი, პ/ნ 01-----, რუ-----ი, პ/ნ 01-----, ნი-----
ი, პ/ნ 24-----, ალ-----ი, პ/ნ 01-----, გი-----ე, პ/ნ 01-----,
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ალ-----“

წარმომადგენელი - ირ-----ი

მოპასუხეები - ტუ-----ე, პ/ნ 01-----, ცა-----ე, პ/ნ 01-----

წარმომადგენელი - მა-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ცა-----ისა და ტუ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს აღმაშენებლის გამზირის მხრიდან არსებული საერთო სარგებლობის ფართები (შესასვლელი და დერეფანი), მდებარე მისამართზე ქ-----.

1.2. ტუ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს აღმაშენებლის გამზირის მხრიდან არსებული საერთო სარგებლობის ფართები (სხვენში ასასვლელი კიბის უჯრედი და სხვენი), მდებარე მისამართზე ქ-----.

1.3. ცა-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს მა-----ს (ყოფილი მე-----ს) ქუჩის მხრიდან არსებული საერთო სარგებლობის ფართები (დერეფანი, დამხმარე ფართი (სამზარეულო) და საპირფარეშო).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიიჩნიეს, რომ მოსარჩელებს უარი უნდა ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, რადგან მოპასუხეები არ ფლობენ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში აღრიცხულ რაიმე ფართს. მოპასუხე მხარის განმარტებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართები აღარს არსებობს, რადგან ამხანაგობის წევრებმა ყველა კვადრატული მეტრი საჯარო რეესტრში ინდივიდუალურ საკუთრებად აღრიცხეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ჩ----- რაიონის გამგეობის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აღრიცხვის ფურცლით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აღ-----“ მდებარეობს მისამართზე ქ. თბილისი, აღ----- და მისი თავმჯდომარეა აღ-----ი (ს.ფ. 19).

3.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, აღ-----, მოსარჩელე ნი-----ს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის 5.04 კვ.მ. ფართი, ზუ-----ს - 5.26 კვ.მ. და 76.14 კვ.მ. სარდაფი, გი-----ეს - 4.92 კვ.მ., აღ-----ს - 4.76 კვ.მ., აღ-----ს - 5 კვ.მ., რუ-----ს - 4.9 კვ.მ., თა-----ს - 5.10 კვ.მ. (ს.ფ. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33).

3.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ცა-----ის საკუთრებაშია ქ. თბილისში, აღ-----ში მდებარე 38 კვ.მ. ფართი საკადასტრო კოდით N----- (ს.ფ. 24).

3.1.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ტუ-----ის საკუთრებაშია ქ. თბილისში, ა----- 99 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი საკადასტრო კოდით N0----- (ს.ფ. 25).

3.1.5. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, ა-----, საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდით N0----- რეგისტრირებული 135.89 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეა გი-----ი (ს.ფ. 23).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ საქმის მასალებით არ დგინდება მოპასუხეთა მიერ ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული ფართების ფლობის ფაქტი, მოთხოვნას უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა

მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელები ითხოვენ მოპასუხეთა მფლობელობიდან სადავო ფართების გამოთხოვას და მოპასუხეები სადავოდ ხდიან, რომ მოპასუხეები ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში აღრიცხულ ფართებს ფლობენ. ამასთან, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომელიც სადავო ფართების უფლებრივ მდგომარეობას, მათ ადგილმდებარეობასა და მოპასუხეთა მხრიდან სადავო ფართების ფლობას დაადასტურებდა.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო სხვენის ფართთან დაკავშირებით, მოპასუხე ტუ-----ემ განმარტა, რომ მის მფლობელობაშია სხვენის მხოლოდ ის ნაწილი, რომელსაც ის ბოლო 22 წელიწადია ფლობს და მისთვის გაუგებარია, თუ რა კონკრეტული ფართის გამოთხოვას ითხოვს მისგან მოსარჩელე მხარე, ან, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, რა ფართი იქნება გამოთხოვილი მისი მფლობელობიდან - მისი კუთვნილი წილი, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრთა წილი, რომელიც მოპასუხის მფლობელობაში არ არის.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ საქმეში წარმოდგენილი, 2016 წლის 3----- ექსპერტის დასკვნა NO----- მოპასუხეთა მიერ სადავო ფართების ფლობის ფაქტს ადასტურებს, რადგან, აღნიშნული დასკვნით დგინდება, რომ ექსპერტისთვის

დამუღი იყო კითხვები, თუ რა მდგომარეობაშია საერთო სარგებლობის შესასვლელი, დერეფანი და კიბის უჯრედი (არის თუ არა ამოშენებული, ან/და გადატიხრული) და შესაძლებელია თუ არა სხვენის ფართის ერთგვაროვან ნაწილებად დაყოფა (ს.ფ. 66). ექსპერტის დასკვნით დასტურდება, რომ სადავო მისამართზე მდებარე კარი, რომელიც დამკვეთის, ზუ------ის წარმომადგენლის, განმარტებით, ეკუთვნის ზუ------ს, მოწყობილია დ----- მხრიდან, ნაცვლად მე-----ს ქუჩისა; ფართის პირველ სართულზე ნაწარმოებია სარეკონსტრუქციო-სამშენებლო სამუშაოები, კიბის უჯრედის მომიჯნავე კედელი გადატიხრული და ამოშენებულია, რის შედეგადაც, ბინაში საერთო სარგებლობის შესასვლელი, დერეფანი და კიბის უჯრედი გაუქმებულია და საერთო საკუთრება შეზღუდულია. წარმოდგენილი დასკვნით არ დგინდება, თუ ვის მიერ არის შეზღუდული საერთო საკუთრება და, გარდა დამკვეთის განმარტებებისა, რაზე დაყრდნობით მიიჩნევენ ექსპერტი დასკვნაში აღწერილ ფართებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებად. ექსპერტიზის დასკვნით დასტურდება, რომ სხვენის ფართის დაყოფის შესაძლებლობასთან დაკავშირებულ კითხვას ექსპერტმა პასუხი ვერ გასცა, ვინაიდან მას არც სადავო ფართზე წვდომა ჰქონდა და არც საკვლევი მასალა. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს გარემოებებზე, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა არ ადასტურებს სადავო ფართების მოპასუხეთა მიერ ფლობისა და ამ ფართების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „აღ-----“-ის საერთო საკუთრებაში არსებობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან არ დგინდება სადავო ფართების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებობისა და სადავო ფართების მოპასუხეთა მფლობელობაში ყოფნის ფაქტები, მოთხოვნას მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთების გამოთხოვის თაობაზე უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

7. პროცესის 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, რომელზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა სარჩელზე შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 %-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა. შესაბამისად, განსახილველ დავაზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს (4000 ლარის 3 %-ს).

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 360 ლარი (3x120, ს.ფ. 127). ვინაიდან სარჩელს უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე, მოსარჩელეთა მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელეთა მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 360 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არ 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:
დობორჯგინიძე

ვერა