



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

24.01.2019 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე

სხდომის მდივანი ქეთევან დიდებაშვილი

მოსარჩელე ალ-----ე სა-----ი, ფლ----ა კვ-----ე
წარმომადგენელი თ-----ი

მოპასუხე ან----- ნა-----
წარმომადგენლები ბ-----ა-----, გ-----ე

დავის საგანი საზიარო უფლების გაუქმება, უკანონო მფლობელობიდან
ნივთის დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ალ-----ე სა-----ის და ფლ----ა კვ-----ის სასარჩელო მოთხოვნაა გაუქმდეს საზიარო უფლება თბილისში, გ-----ში მდებარე 149,63 კვ.მ. საზიარო საგანზე. მოსარჩელების მეორე მოთხოვნაა ან----- ნა-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხის მიერ მიტაცებული 39,24 კვ.მ. უძრავი ქონება და გადაეცეს მოსარჩელებს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 ან----- ნა-----მ სასამართლოს მომართა შესაგებლით და სასარჩელო მოთხოვნები არ ცნო. შესაგებელში მოპასუხე განმარტავს, რომ საზიარო საგანი

მხარეთა მიერ ათწლეულების მანძილზე გამიჯნულია მათთვის მისაღები ფორმით, თავად სასარჩელო მოთხოვნა გაუგებარია და მოკლებულია დასაბუთებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თბილისში, გ-----ში მდებარე 402 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი #1, #2, #3, #4, #5 შენობა-ნაგებობანი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად აღრიცხულია ალ-----ე სა-----ის, ფლ----ა კვ-----ის და ან----- ნა-----ს სახელზე. უძრავ ქონებას ყავს კიდევ ერთი თანამესაკუთრე, რომლის მონაცემები საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული არ არის.

დადგენილია, რომ ამავე მისამართზე მდებარე ნივთის 149,63 კვ.მ. ნაწილი არის მოსარჩელების და ან----- ნა-----ს თანასაკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 13 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 16-17)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელე მხარემ ვერ დაადასტურა თბილისში, გ-----ში მდებარე საზიარო საგნის ერთგვაროვან ნაწილებად და ღირებულების შემცირების გარეშე გამიჯვნის შესაძლებლობა.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 09 მარტის დასკვნას, რომლის შესაბამისად გამოკვლეულია მხოლოდ გ-----ში მდებარე შენობა-ნაგებობების გამიჯვნის ტექნიკური შესაძლებლობა. ამავე დასკვნაში არაა გამოკვლეული შესაძლებელია თუ არა სახლთმფლობელობის ყველა თანამესაკუთრეს შორის გამიჯვნა და 2018 წლის 09 მარტის დასკვნა არ შეეხება გ-----ში მდებარე 402 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გამიჯვნის საკითხსაც.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო მკოდექსის 102-ე მუხლით განსაზღვრული მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის თანახმად სასარჩელო განცხადებაში დასახელებულ გარემოებათა მტკიცების ტვირთი აწევს მოსარჩელეს. აქედან გამომდინარე გ-----ში მდებარე საზიარო საგნის სამართლებრივად სწორად გამიჯვნის შესაძლებლობა ალ-----ე სა-----მა და ფლ----ა კვ-----ემ უნდა ადასტურონ. სასამართლოს მოსაზრებით მოსარჩელეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან გამომდინარე თბილისში, გ-----ში მდებარე საზიარო საგნის ერთგვაროვან

ნაწილებად და ღირებულების შემცირების გარეშე გაყოფის შესაძლებლობა დადასტურებული ვერ იქნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 13 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 16-17)
- 2018 წლის 09 მარტის ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 22-34)

3.2.2. სსსკ-ის 102-ე მუხლის დანაწესით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლოს მოსაზრებით, აღ-----ე სა-----მა და ფლ----ა კვ-----ემ მათი თანასაკუთრების წილიდან მოპასუხე ან----- ნა-----ს მიერ 39,24 კვ.მ. უძრავი ქონების მართლსაწინააღმდეგოდ დაუფლების ფაქტი ვერ დაადასტურეს, ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებანი მოსარჩელებს არ წარმოუდგენიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 13 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 16-17)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნები დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 149-ე, 150-ე, 953-ე, 963-ე, 961-ე, 172-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავი ნივთების დეფინიციას. უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი,

რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. მიწასთან მყარად არის ნივთები დაკავშირებული, თუ მათი განცალკევება შეუძლებელია სუბსტანციის ან დანიშნულების მოსპობის გარეშე.

150-ე მუხლის 2-ე ნაწილის თანახმად შენობა-ნაგებობები არის მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, მნიშვნელოვანია გავაცნობიეროთ, რომ ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელებსა და ან----- ნა-----ს თანასაკუთრებაში არსებული საგანი წარმოადგენს 402 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც სამოქალაქო კოდექსის 149-ე 150-ე მუხლებიდან გამომდინარე ერთ მთლიან ნივთად განიხილება.

სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის შესაბამისად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის შესაბამისად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რომ სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საზიარო უფლების გაუქმების ორ შესაძლებლობას, საზიარო უფლების გაუქმებას ნატურით გაყოფის გზით (963-ე მუხლი) და საზიარო უფლების გაუქმებას საზიარო საგნის გაყიდვის გზით (964-ე მუხლი). ეს უკანასკნელი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია. განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს საზიარო უფლების გაყოფა ნატურით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 961-ე მუხლებიდან გამომდინარე კანონმდებლის ნებაა საზიარო უფლების მქონე სუბიექტს არ შეეზღუდოს თავისი იდეალური წილის რეალურად გამოყოფა.

შეზღუდვა, რასაც კანონმდებელი აღნიშნული უფლების რეალიზაციის მიზნებისათვის აწესებს არის ის, რომ საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებით, გააუქმოს საზიარო საკუთრება, არ უნდა შეილახოს სხვა თანაზიარო მესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელშეუვალობა.

სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლი ნატურით გაყოფის გზით საზიარო უფლების გაუქმებას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საზიარო საგანი შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე.

ან----- ნა-----სა და მოსარჩელების თანასაკუთრებაში არსებული საზიარო საგანი შედგება მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობებისგან, სამართლებრივად ერთი მთლიანი ნივთია და ნატურით გაყოფის დროს მთლიანად უნდა გაიყოს თანამესაკუთრებს შორის. სასამართლოს მოსაზრებით საზიარო უფლების გაუქმება მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე ან მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე არ შეესაბამება საზიარო უფლების გაუქმების მომწესრიგებელ სამოქალაქო კოდექსის ნორმათა შინაარსს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, “თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს”. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, ”შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.” საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას.

სსსკ-ის 102-ე მუხლის დანაწესით სასარჩელო განცხადებაში დასახელებულ გარემოებათა მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელე მხარეს, რომელმაც ვერ დაადასტურა, რომ გ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის გაყოფა მხარეთა წილების გათვალისწინებით ტექნიკური თვალსაზრისით შესაძლებელია, ამდენად სასარჩელო მოთხოვნის ეს ნაწილი დაუსაბუთებელია. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებასაც, რომ მოსარჩელები საზიარო უფლების გაუქმებას მოითხოვენ ნივთის ნაწილზე რაც სასარჩელო განცხადების უარყოფის დამატებითი წინაპირობაა.

სასამართლოს უსაფუძვლოდ მიაჩნია სასარჩელო მოთხოვნა ან----- ნა-----ს უკანონო მფლობელობიდან 39,24 კვ.მ. უძრავი ქონების გამოთხოვის და მათი მოსარჩელებისთვის დაბრუნების შესახებ.

საქართველოს 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. აღნიშნული ნორმის გამოყენებისათვის აუცილებელია შემდეგი საფუძვლების არსებობა: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე - ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ ამ სამი პირობის არსებობის შემთხვევაში შეიძლება მოპასუხისათვის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის

დაკისრება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეებმა ვერ დაადასტურეს, რომ ან----- ნა----- არის მათ საკუთრებაში არსებული 39,24 კვ.მ. ნივთის მფლობელი, დასახელებული მთავარი გარემოების დადასტურების გარეშე სასამართლოს მოსარჩელეთა მეორე მოთხოვნაც მიაჩნია უსაფუძვლოდ.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1 სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ და ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა იგი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1 სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლოს უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოუყენებია.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა

1. ალ-----სა-----ის და ფლ-----ს სასარჩელო მოთხოვნები ან----- ნა-----ს მიმართ საზირო უფლების გაუქმებისა და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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
კაკაბაძე

ვლადიმერ