



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

19 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე მაია სვიანაძე
სხდომის მდივანი ნატია გაგელიძე

მოსარჩელები - გი-----ტი

წარმომადგენელი - გი-----ი

მოპასუხე - მარ-----ია

წარმომადგენლები - და-----ია, ნი-----ლი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მარ-----იას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას მარ-----
ისა და გი-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, პ-----
----- კვ.მ., საკადასტრო კოდით №01----- და
ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეთ მოსარჩელებს.

მოსარჩელეთა წარმომადგენლის განმარტებით, მოსარჩელებმა სადავო უძრავი
ქონება ფართით 1,05 კვ.მ., ს/კ №01----- (ცვლილებამდე 01.1-----
----) შეიძინეს 2012 წლის 27 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების
საფუძველზე. აღნიშნულ ფართს უკანონოდ, ყოველგვარი სამართლებრივი
საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე მარ-----ია, რომელსაც საკუთრებაში
გააჩნია ამავე მისამართზე მდებარე ფართი №5, 51.57 კვ.მ., ს/კ 01.-----

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2008 წლის
17 მარტის უძრავი ნივთის ურთიერთგამიჯვნის ხელშეკრულებაზე, რომლითაც

გა-----ს რწმუნებულ ვლ-----ლსა და მეორეს მხრივ და-----
-იას შორის დაიდო ურთიერთგამიჯვნის ხელშეკრულება, რომლითაც გაიმიჯნა
უძრავ ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, გა-----ე-2 სართული, ფართი
182.06 კვ.მ (ხელშეკრულებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით 45
კვ.მ და-----იას საკუთრებაა (მწვანედ დაშტრიხული), 137.06 კვ.მ - გა-----
-----ს (ლურჯად დაშტრიხული).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.2. 2008 წლის 17 მარტს ერთის მხრივ გა-----ლს (წარმოდგენილი
რწმუნებულ ვლ-----ლის მიერ) და მეორეს მხრივ და-----იას
შორის დაიდო ურთიერთგამიჯვნის ხელშეკრულება, რომლითაც
ხელშეკრულების მხარეებმა გამიჯნეს უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქი
თბილისი, გა-----7ა, I-----, ფართი 182.06 კვ.მ. ს/კ 01.-----
--- (45 კვ.მ და-----იას საკუთრებაა (ი/მ „გ-----“ მიერ შედგენილ
საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მწვანედ დაშტრიხული), 137.06 კვ.მ - გა-----
-----ს (ი/მ „გ-----“ მიერ შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე
ლურჯად დაშტრიხული).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ურთიერთგამიჯვნის ხელშეკრულება (ს.ფ. 57-62);
- ი/მ „გ-----“ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 61-62)

3.1.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ.
თბილისი, გა-----7ა, სართული 2, ფართი 43.47 კვ.მ., ს/კ 01.1-----
----- საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა გა-----ს სახელზე.

აღნიშნული უძრავი ნივთი შემდგომში დაიყო ორ ნაწილად და 42.42 კვ.მ
ფართი აღირიცხა საკადასტრო კოდით 01.10-----, ხოლო 1.05 კვ.მ -
საკადასტრო კოდით 01.1-----.

01.10----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება,
დღეის მდგომარეობით, რეგისტრირებულია ნი-----ს საკუთრებაში
საჯარო რეესტრში, საკადასტრო კოდით: 01.1-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16-17);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 18);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19-20, 21-22, 95);
- შიდა გამიჯვნის ნახაზი (ს.ფ. 23)

3.1.3. 2012 წლის 27 იანვარს ერთის მხრივ გა-----ლს და მეორეს მხრივ გი---

-----ესა და მა-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეებმა შეიძინეს ქ. თბილისი, გა-----
---7ა-ში მდებარე 1.05 კვ.მ ფართი, საკადასტრო კოდით №01.1-----.

გი-----ისა და მარ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული ცვლილების შედეგად, 1.05 კვ.მ ფართის მქონე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი შეიცვალა და გახდა №01-----.

ამავე მისამართზე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში გარდა აღნიშნული ფართისა, ასევე რეგისტრირებულია 109.00 კვ.მ საკადასტრო კოდით №01-----5-- და 4 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №01-----006ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 24-26);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27-28, 33-34, 96-97, 98-99);
- ხელშეკრულება (ს.ფ. 101-104)

3.1.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მოპასუხე მარ-----იას საკუთრებაში აღრიცხული აქვს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, პ-----
--- №7ა, ფართი №5, მე-2 სართული, 51.57 კვ.მ., ს/კ 01.-----

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებიდან ირკვევა, რომ აღნიშნული 51.57 კვ.მ წარმოადგენს ურთიერთგამიჯვნის ხელშეკრულებაში მითითებული 45 კვ.მ-ის შემდგომში დაზუსტებულ (გაზრდილ) ფართს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 35-36);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 106-111)

3.1.5. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 28.12.2018წ. №----- დასკვნით დადგენილია შემდეგი: ქ. თბილისში, პ----- №7ა-ში, I-----ზე მდებარე №01----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1.05 კვ.მ ფართში (ფართი №6ბ) მოხვედრა ფაქტობრივი მდგომარეობით შესაძლებელია მხოლოდ №01-----
---003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართის გავლით, რომლის ნაწილი (კიბის უჯრედისა და დერეფნის ფართის გამოკლებით, რომელიც წარმოადგენს საერთო სარგებლობას) ფაქტობრივი მდგომარეობით

მა-----ს მფლობელობაშია.

ქ. თბილისში, პ----- №7^ა-ში, I-----ზე მდებარე №01-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1.05 კვ.მ ფართი (ფართი №6ბ) და №01-
-----5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 109 კვ.მ ფართი
ფაქტობრივი მდგომარეობით წარმოადგენენ მომიჯნავე ფართებს.

ქ. თბილისში, პ----- №7^ა-ში, I-----ზე მდებარე №01-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1.05 კვ.მ ფართი (ფართი №6ბ) და №01-
-----5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 109 კვ.მ ფართი
ფაქტობრივი მდგომარეობით ერთმანეთისგან გამიჯნული არიან ყრუ კედლით.

ქ. თბილისში, პ----- №7^ა-ში, I-----ზე მდებარე №01-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1.05 კვ.მ ფართი (ფართი №6ბ) და №01-
-----003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 42.42 კვ.მ ფართი
ფაქტობრივი მდგომარეობით ერთმანეთისგან გამიჯნული არ არიან. კერძოდ,
ხსენებულ ფართებს შორის, ზუსტად მიჯნაზე, არსებული მდგომარეობით
გამყოფი კედელი მოწყობილი არ არის. ამასთან აღსანიშნავია, რომ 1.05 კვ.მ
ფართის ნაწილზე მოწყობილია მცირე ზომის სათავსო, რომელიც
შემოსაზღვრულია ვიტრაჟით, კედლებით და მათზე მოწყობილი შესასვლელი
ღიობით და რომელიც მოიცავს ზემოთხსენებულ 1.05 კვ.მ ფართის ნაწილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №----- დასკვნა (ს.ფ. 125-144);

3.1.6. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის
ეროვნული ბიუროს 14.03.2018წ. №----- დასკვნით დადგენილია შემდეგი:

ქ. თბილისში, პ----- №7^ა-ში, I-----ზე მდებარე მარ-----იას
საკუთრებაში არსებული №01-----005 საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული ფართი, რომლის ადგილმდებარეობის დადგენა
ფაქტობრივად არსებულ სართულთან მოხდა 2008 წლის 10 ივლისს ი/მ გ-----
----- მიერ შესრულებულ შიდა აზომვით ნახაზებზე არსებული მონაცემების
მიხედვით და რომლის ფართი შიდა აზომვით ნახაზზე არსებული
გაბარიტული ზომების გათვალისწინებით ნაცვლად 51.57 კვ.მ-ისა უნდა
შეადგენდეს 45.27 კვ.მ-ს, მოიცავს (გადაფარავს) ნი-----ს საკუთრებაში
არსებულ №01-----003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 42.42 კვ.მ
ფართის ნაწილს, მარ-----ის და გი-----ის საკუთრებაში არსებულ
№01----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1.05 კვ.მ ფართს
სრულად და კა----- და გი-----ეების საკუთრებაში არსებულ №01-----
-----5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 10 კვ.მ ფართის ნაწილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №----- დასკვნა (ს.ფ. 183-201);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო დაედასტურებინა მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხე ფლობს მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული სადავო ფართს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მის პოზიციის გასამყარებლად ეყრდნობა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 28.12.2018წ. №----- დასკვნას (იხ. გადაწყვეტილების 3.1.5 პუნქტი), თუმცა, სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული დასკვნით ცალსახად არ დგინდება სადავო ფაქტობრივი გარემოება. მით უფრო იმის გათვალისწინებით რომ საქმეში წარმოდგენილია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 14.03.2018წ. №----- დასკვნაც (დაწვრილებით იხ. გადაწყვეტილების 3.1.6 პუნქტში), სადაც მითითებულია რომ №01-----5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართსა და ამავე მისამართზე მდებარე რამდენიმე მესაკუთრის სახელზე რეგისტრირებულ ფართი (მათ შორის მოსარჩელის) მოიცავს გადაფარვას. შესაბამისად მოსარჩელემ ვერ შეძლო სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც ნათელს გახდიდა მოპასუხის მხრიდან N01----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართის ფლობას. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ მოსარჩელე ვერ უთითებს რომ როდესმე სადავო ფართი იმყოფებოდა მისი ან წინა მესაკუთრის სარგებლობაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოება გამორიცხავს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული ფართის ფლობის ფაქტი, სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები;

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.

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 მიხედვით, 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, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითება მისი კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის მხრიდან ფლობის ფაქტთან დაკავშირები და მიუთითა, რომ სავარაუდოდ სახეზეა სადავო ფართის გადაფარვა. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნას უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის ნაწილში უნდა ეთქვას უარი.

აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. პროცესის ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 60 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი, ხოლო 60 ლარი დაუბრუნდება მას, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა:

1. გი-----ისა და მარ-----ის სარჩელი მარ-----იას მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. გი-----ესა და მარ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეთ გი-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 ლარიდან 60 ლარი, რომელიც გადახდილია 01/11/2017წ, შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ბიუჯეტი, ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 773 150 (საგადახდო დავალება N0)
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

მაია სვინაძე