



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

08.11.2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი: კახა კომლაძე

მოსარჩელე ნი-----

წარმომადგენელი ვლ-----, და-----

მოპასუხე მა-----

წარმომადგენელი დ-----

დავის საგანი უძრავი ქონების ნატურით გამიჯვნა

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.2019 წლის 04 ოქტომბრის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- ექსპერტიზის დასკვნის, დანართი N4-ის მიხედვით, **უძრავი ქონება 42.42 კვ.მ. მდებარე, ქ. თბილისში, პ----- მე-2 სართული, საკადასტრო კოდი: N0--1--1--0---0-----0--- ნატურით გამოეყოს მა-----ს ფაქტობრივად დაუფლებულ ფართს** და დარეგისტრირდეს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- ექსპერტიზის დასკვნის, დანართი N4-ის გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, პ-----, მე-2 სართული, 42.42 კვ.მ. საკადასტრო კოდით: 0--1--1--0---0-----0--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის

მოსარჩელე ნ-----ს, ამავე სართულზე მომიჯნავედ მდებარეობს მოპასუხე მა-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება, 51.57 კვ.მ. საკადასტრო კოდით: 0--1--1--0---0-----

აღნიშნული ფართები ფაქტობრივად მდებარეობს ერთ სივრცეში და შესაბამისად მოსარჩელეს შეზღუდული აქვს უფლება მოახდინოს თავისი კუთვნილი უძრავი ქონების იზოლირება მოპასუხისაგან, რადგან მთელ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით, გაკეთდა მოსარჩელის კუთვნილი 42.42 კვ.მ. ფართის გამიჯვნის ნახაზი. დასკვნის დანართი 4-ის მიხედვით, ლურჯი ფერით დაშტრიხულ, მონიშნული ფართი გაიმიჯნოს მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ფართიდან.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. მან აღნიშნა, რომ ის ფლობს იმ ტერიტორიას, რომლის მესაკუთრესაც წარმოადგენს. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი გამიჯვნის ნახაზი სცილდება რეალურ ფაქტობრივად დადგენილ საზღვრებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, პ----- სართული 2, ფართი N3, 42.42 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით: N0--1--1--0---0-----0-- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნი-----ს სახელზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.2. უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, პ----- სართული 2, ფართი N5, 51.57 კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით: N0--1--1--0---0----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ს სახელზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე, 173-ე, 170-ე, 961-ე, 312-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

მოსარჩელე ითხოვს მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, ნატურით გამოეყოს, მოპასუხის ფაქტობრივად დაკავებულ ფართს. ამასთან, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მოპასუხეს დაკავებული აქვს მთლიანად როგორც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართი, ისე მისივე საკუთრებაში არსებული ფართი N5. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნაა მომიჯნავედ მდებარე ინდივიდუალური ფართების ნატურით გაყოფა.

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება ამ თავის წესები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. თანასაკუთრების წარმოშობის მსგავსს დანაწესს შეიცავს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლიც, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო საკუთრების რეჟიმზე ვრცელდება მესაკუთრის ისეთივე გარანტიები, როგორც ეს დამახასიათებელია ინდივიდუალური საკუთრებისათვის, მათ შორის ძირითადი განსხვავება არის ის, რომ საერთო საკუთრების შემთხვევაში, მესაკუთრე უფრო მეტად არის შეზღუდული კანონით, ვიდრე ინდივიდუალური საკუთრების შემთხვევაში. (მაგ: სამოქალაქო კოდექსის 959-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად). მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებათა გენერალურ დათქმას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, რომლის 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება

არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საკუთრების უფლების შინაარსის ეს აღწერა ადგენს მესაკუთრის მოქმედების თავისუფლების ფარგლებს. ერთი მხრივ, საკუთრება ქონებაზე “სრული ბატონობის” გამომხატველი აბსოლუტური უფლებაა. **მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოექცეს ქონებას თავისი შეხედულებისამებრ, მათ შორის, განკარგოს იგი. იგი ამ ქონების ბედს განაგებს მასზე მესამე პირების ზემოქმედების გამორიცხვის თვალსაზრისითაც.**

მეორე მხრივ, მესაკუთრის მოქმედების თავისუფლება იზღუდება იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც ეს აუცილებელია სხვა პირთა ინტერესების არათანაზომიერი ხელყოფის აღკვეთისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, **თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.** დასახელებული ნორმის დისპოზიციით განსაზღვრულია **საზიარო უფლების მქონე პირის უფლებამოსილება, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს საზიარო საგნის ნატურით გაყოფის გზით, ხოლო თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია – საზიარო საგნის რეალიზაციით (სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლი).**

სასამართლო განმარტავს, რომ **ერთსა და იმავე ნივთს შეიძლება ჰყავდეს როგორც ერთი, ისე რამდენიმე მესაკუთრე.** ასეთ მესაკუთრეებს ეწოდებათ თანამესაკუთრეები, ხოლო საკუთრებას - თანასაკუთრება. თანასაკუთრება ორი სახის არსებობს: საერთო თანაზიარი და საერთო წილადი.

საერთო თანაზიარი არის საკუთრება, რომლის თანამესაკუთრეებს შორის განსაზღვრული არ არის თითოეულის კუთვნილი წილი, არამედ ისინი მთლიანად ფლობენ ამ ნივთს, როგორც თანასაკუთრებას. სწორედ ეს განასხვავებს მისგან საერთო წილად საკუთრებას, რომლის შემადგენლობაშიც წინასწარვე არის განსაზღვრული თითოეული თანამესაკუთრის კუთვნილი წილი.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის მიხედვით, **რეგისტრაციის მიზნებისათვის** ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა: უძრავი ნივთი - მიწის ნაკვეთი, **ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ცალკე უფლების ობიექტი.** ამავე კანონის მე-13 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N800

ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, **უძრავ ნივთს ენიჭება განუმეორებელი საკადასტრო კოდი** და სწორედ ამ კოდით აღირიცხება იგი სააღრიცხვო ბარათზე, სარეგისტრაციო მოწმობაზე, საკუთრების სიგელზე, ამონაწერზე საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმაზე და საკადასტრო რუკაზე. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებისა და **მრავალერთეულიანი უძრავი ნივთის ინდივიდუალური საკუთრების ერთეულების (ბინების, ოფისების და სხვა) იდენტიფიკაციისათვის საბაზო კოდს ემატება შენობა-ნაგებობის და ინდივიდუალური საკუთრების ერთეულის კოდი** (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). მე-4 ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთის გაერთიანების ან გაყოფისას ახლად შექმნილ უძრავ ნივთს ენიჭება ახალი კოდი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, **რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია**, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე რეგისტრირებულია, ქ. თბილისში, 3----- სართული 2, 42.42 კვ.მ. ფართი N3-ის მესაკუთრედ, მოპასუხე - ამავე მისამართზე მდებარე, 51.57 კვ.მ. ფართი N5-ის მესაკუთრედ. თითოეულის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ქონებას მინიჭებული აქვს ცალკე საკადასტრო კოდი.

სასამართლოს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ მხარეები არ წარმოადგენენ საზიარო საგნის თანამესაკუთრეებს. თითოეულის საკუთრებაშია ინდივიდუალური საკუთრების საგანი.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 04 ოქტომბრის დასკვნა, რეალურად ცვლის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების საზღვრებს, რადგან როგორც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, შპს „გ-----“-ის მიერ შესრულებულ გეგმაზე, რომლის მიხედვითაც რეგისტრირებულია მოსარჩელე 42.42 კვ.მ. ფართის მესაკუთრედ, 14.59 კვ.მ. ფართი წარმოადგენს კიბის უჯრედს. დასკვნაზე დართული დანართი N4-ის მიხედვით, კიბის უჯრედი მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაში არ არის გათვალისწინებული. აღნიშნული კი მომიჯნავე ქონების

მესაკუთრეთა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებას იწვევს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე არ წარმოადგენს მოპასუხესთან ერთად საზიარო უფლების მქონე პირს, რის გამოც ის არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს მოპასუხისაგან, მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართიდან ნატურით გამიჯვნა.

7. საპროცესო ხარჯები

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

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება სასამართლოს არ გამოუყენებია.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

- 1. ნი-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.**
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო

ბიუჯეტში გადახდილად.

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
ჭედია

მაკა