



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

04 იანვარი, 2018 წელი

ქ. ხაშური

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ზაზა რამიშვილი
სხდომის მდივანი თეა გობეჯიშვილი

მოსარჩელე - გ-----ი
მოპასუხე - ლ-----ი
წარმომადგენელი - დ-----ი
მოპასუხე - ე-----ე
დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის
აღკვეთა

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ლ-----ის და ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალსოფელში მდებარე უძრავი ნივთი, რომელზეც გ-----ის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული და ის, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მესაკუთრეს.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სარჩელის მიხედვით, გ-----ის საკუთრებაა ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალსოფელში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით N----- რომელშიც უკანონოდ, უფლების გარეშე ცხოვრობენ ლ-----ი და ე-----ე, რომელიც ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებენ მოსარჩელის უძრავ ქონებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. პასუხი წარმოადგინა ლ-----მა. სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ სადავო უძრავი ქონება მისი (ლ-----ის) საკუთრებაა, რომელიც 2017

წელს, „შინაური ხელშეკრულებით აჩუქა შ-----ემ“, ასევე, მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ, სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება, სავარაუდოდ, თვალთმაქცური ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა;

2.2. მოპასუხე ე-----ემ სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო .

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გ-----ის საკუთრებაა ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალსოფელში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-19)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხე მხარის განმარტებით, სარჩელში აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება გ-----მა ბათილი გარიგებით მოიპოვა.

- შესაგებელი, მოპასუხეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 2018 წლის 04 იანვრის სხდომის ოქმი: 15:43:20 - 15:43:38)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე არის უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეები უკანონოდ ფლობენ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს: ლ-----ის და ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალსოფელში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით N----- რომელზეც გ-----ის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული და ის, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეს მესაკუთრეს - გ-----ს.

5. კანონები რომლებიდანაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე, 170-ე, 172-ე მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილი, 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია;

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, კინდიკაციური 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;

საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე დადგენილია, რომ ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალსოფელში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდიტ 68.07.43.026) რეგისტრირებულია მოსარჩელე გ-----ის საკუთრებად. ამასთან, მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობენ

კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები;

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარემ მიუთითა, რომ სარჩელში აღნიშნულ ნივთზე მოსარჩელემ უფლება ბათილი გარიგებით მოიპოვა, თუმცა მტკიცებულება, რომ გ-----ის უფლება ნივთზე ნამდვილი არ არის, არ წარმოუდგენია და არც იმ ხელშეკრულების ბათილობა მოუთხოვია, რომლითაც მოსარჩელემ საკუთრების უფლება შეიძინა;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ესე იგი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ითხოვს მოპასუხეების მფლობელობისგან თავისი უძრავი ნივთის გათავისუფლებას და ნივთის მესაკუთრისათვის გადაცემას. მოსარჩელის მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს უფლება, მოსთხოვოს მოპასუხეებს თავის კუთვნილ ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა;

ამდენად, არ არის რა დამტკიცებული საჯარო რეესტრის იმ ჩანაწერის უზუსტობა, რომლითაც სადავო ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული, ითვლება, რომ ეს ჩანაწერი უტყუარი და სრულია, - სარჩელში აღნიშნული უძრავი ნივთი გ-----ის საკუთრებაა და მას უფლება აქვს მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვოს საკუთარი ნივთი.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, რადგან თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით

გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტის თანახმად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა;

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად და მოპასუხეებს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 120 ლარის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ა :

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს: ლ-----ის და ე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ახალსოფელში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით N----- რომელზეც გ-----ის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული, მოპასუხეები გამოსახლდნენ უძრავი ნივთიდან და ის, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ჩაბარდეს მესაკუთრეს - გ-----ს;

2. მოპასუხეებს: ლ-----ს და ე-----ეს სოლიდარულად გადახდეთ სახელმწიფო ბაჟი - 120 (ას ოცი) ლარი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის № 7ა), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხაშურის რაიონული 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 ხაშურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
რამიშვილი

ზაზა