



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

24.01.2018 წ.

ქ. სიღნაღი

სიღნაღის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ნოზაძე
სხდომის მდივანი ნანა გოშნიაშვილი

მოსარჩელე - დ-----;
მოპასუხე - ბ-----ი;
წარმომადგენელი - მ-----ი;

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა;

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1..მოპასუხე ბ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით: 56.04.04.0-- და აეკრძალოს ბ-----ს აღნიშნული მიწის ნაკვეთით ყოველგვარი სარგებლობა.

სარჩელის დასაბუთება

მოსარჩელე დ-----მა განმარტა, რომ დედოფლისწყაროს რაიონ სოფელ ო-----, თავწყაროში მის საკუთრებაში არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 24 348.00 კვადრატული მეტრი, საკადასტრო კოდი: 52.04.04.0--, რომელზეც განთავსებული იყო და ამჟამად დანგრეულია მის მიერ სახელმწიფოსაგან შესყიდული ფერმის შენობა. მოპასუხე ბ-----ს უკანონოდ დაკავებული აქვს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ახერხებს თავისი ქონებით სარგებლობას, რითიც ილახება მისი უფლებები.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე ბ-----მა სარჩელი არ ცნო. მისმა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1--- ოქმის საფუძველზე ბ-----ს გადაეცა დ/წყაროს რაიონში სოფელ ო----- 12.79 ჰა მიწის ნაკვეთი - საძოვარი. დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 04 ივლისის გადაწყვეტილებით გაუქმდა დ-----სა და სს „ო-----“ შორის 1997 წლის 24 იანვრის დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც მან შეიძინა ო-----ის კუთვნილი მშრალი ღორის ბინა. დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის #8----- გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი - N52.41.31.0-- მოხდა ბ-----ზე აღრიცხული უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლის თანახმადაც დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფელი ო-----ი, თავწყარო, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო საძოვარი 127831.00 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი 52.04.04.0-- და შენობა ნაგებობები.

ბ-----ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ბ-----ი ფლობს მხოლოდ თავის საკუთრებაში არსებულ საძოვარს და მოსარჩელის საკუთრებით არ სარგებლობს. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოსარჩელე სარჩელში საუბრობს ადრე სახელმწიფოს საკუთრებაში იყო, ხოლო დღეისათვის ფაქტიურად წარმოადგენს ბ-----ის რეგისტრირებულ საკუთრებას და მოქცეულია მისი მიწის საზღვრებში. წარმოდგენილი ამონაწერი, საკადასტრო კოდით: 56.04.04.0-- არასწორია და ეს უზუსტობა დაადგინა უზენაესმა სასამართლომ 2017 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 საჯარო რეესტრის 2017 წლის 11 მარტის ამონაწერით, უძრავი ქონება, მდებარე: რაიონი დედოფლისწყარო, სოფელ ო-----ი, თავწყარო, საკადასტრო კოდი 52.04.04.0--, შენობა-ნაგებობა (ფართი მითითებული არ არის) ირიცხება დ-----ს საკუთრებაში, ხოლო მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 24 348.00 - ირიცხება სახელმწიფოს საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2 საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1--- ოქმის საფუძველზე ბ-----ს გადაეცა დ/წყაროს რაიონში სოფელ ო----- 12.79 ჰა მიწის ნაკვეთი - საძოვარი. რომელიც 2007 წლის 14 ივნისს განცხადების რეგისტრაციის N1----- აღირიცხა ბ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1--- ოქმი; სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება 10.02.2015 წელი, საქმე N3/21-2014 წელი.

3.1.3 თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 20 აპრილის განჩინებით დადგენილია, რომ დედოფლისწყაროს რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 04 ივლისის გადაწყვეტილებით გაუქმდა დ-----სა და სს „ო-----“ შორის 1997 წლის 24 იანვრის დადებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც მან შეიძინა ო-----ის კუთვნილი მშრალი ღორის ბინა. აღნიშნული განჩინებით დ-----ს განცხადება ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამოს საქმის წარმოების განახლების შესახებ არ დაკმაყოფილდა რაც ძალაში დატოვა უზენაესმა სასამართლომ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 20 აპრილის განჩინება;
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 14.09.2004 წლის განჩინება;

3.1.4 დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის #8--- ----- გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი - N52.41.31.0-- მოხდა ბ--- -----ზე აღრიცხულ უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლის თანახმადაც დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფელი ო-----ი, თავწყარო, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო საძოვარი 127831.00 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი 52.04.04.0- - და შენობა ნაგებობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის #8----- -- გადაწყვეტილება;

3.1.4.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის N8-----

გადაწყვეტილებით დ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა ბ-----ის საკუთრების უფლების გაუქმებას - საკადასტრო კოდი 52.41.31.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება;
- სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება 10.02.2015 წელი.

3.1.5 საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში დ-----მა გაასაჩივრა 2007 წლის 13 ივნისის გაცემული „მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1--- ოქმი“ და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კახეთის მომსახურების ცენტრის 2013 წლის 29 მაისის N9----- წერილი. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 6 აგვისტოს N1----- ბრძანებით დ-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი 2007 წლის 13 ივნისის გაცემული „მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1--- ოქმის“ ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში საჩივარი დატოვებულ იქნა განუხილველად, ხოლო 2013 წლის 25 სექტემბრის N1-1/272 ბრძანებით დ-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტები დ-----ს მიერ არ გასაჩივრებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2013 წლის 6 აგვისტოს N1----- ბრძანება;
- 2013 წლის 25 სექტემბრის N1-1/272 ბრძანება;
- სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება 10.02.2015 წელი.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მოპასუხე ბ-----ი არ ფლობს და არ სარგებლობს მოსარჩელე დ-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება 10.02.2015 წელი.
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება 23.02.2017 წელი

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებანი, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებანი და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა

დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 158-ე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 41-ე, 53-ე, 102-ე, 105-ე, 243-244-ე, 248-249-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან. აღნიშნული ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგინდეს საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის I-ი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტავს, რომ არა მფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის თანახმად ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ი ნაწილის თანახმად: რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სარჩელზე დართული 2017 წლის 11 მარტით დათარიღებული ამონაწერით

დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდზე 52.04.04.0-- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი სასოფლო - სამეურნეო, ფართით 24348 კვმ აღრიცხულია სახელმწიფო საკუთრებად, შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე კი ჩაწერილია დ-----
-----ს სახელზე აღრიცხული შენობა-ნაგებობის ფართობი, ასევე ორივე მხარის მიერ სასამართლოზე დადასტურებული იქნა, რომ შენობა-ნაგებობა ფაქტიურად აღარ არსებობს.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 13 ივნისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1--- ოქმის საფუძველზე ბ-----ს გადაეცა დ/წყაროს რაიონში სოფელ ო----- 12.79 ჰა მიწის ნაკვეთი - საძოვარი. რომელიც 2007 წლის 14 ივნისს (განცხადების რეგისტრაციის N1-----) აღირიცხა ბ-----ის საკუთრებად - მიწის უძრავი ქონების N52.04.04.0--. ხოლო დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 მაისის #8----- გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი - N52.41.31.0-- (ნაკვეთის წინა N52.04.04.0--) მოხდა ბ-----ზე აღრიცხული უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლის თანახმადც დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე დედოფლისწყაროს რაიონი, სოფელი ო-----ი, თავწყარო, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო საძოვარი 127831.00 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი 52.04.04.0-- და შენობა ნაგებობები. დადგენილია, რომ ბ-----ზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი სადავო მიწის ნაკვეთზე - მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1--- ოქმი ძალაშია. ამასთან საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ დასტურდება და ვერც მოსარჩელე დ-----ს მიერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი (მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 52.04.04.0--) არის მოსარჩელის საკუთრებაში.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანხმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დაამტკიცა, რომ მოპასუხე ფლობს და სარგებლობს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ამონაწერით არ

დასტურდება, რომ მას საკუთრებაში გააჩნია მიწის ნაკვეთი მითითებულ მისამართზე.

ამრიგად, სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ მოსარჩელე არ არის იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომლის გამოთხოვასაც ითხოვს, ხოლო მოპასუხეს გააჩნია მიწის ნაკვეთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, მოპასუხე უფლებამოსილია თავის მიწაზე სრულყოფილად განახორციელოს კანონით გარანტირებული უფლებები, რადგან მიწაზე ფაქტობრივ მფლობელობას ახორციელებს კანონიერ საფუძველზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით მოსარჩელეს არ უბრუნდება .

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დ-----ს სარჩელი ბ-----ის მიმართ, უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით: 52.04.04.0-- უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის და სარგებლობის აკრძალვის შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელე დ-----ს მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე ქ. თბილისი 0159, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი, №7ა) სიღნაღის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სიღნაღი, ცოტნე

დადიანის ქ. N15) სააკლავაციო საჩივრის შემოტანის გზით გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტის წესების დაცვით.

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 სიღნაღის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

პაატა ნოზაძე