



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

„26“ აპრილი, 2018 წ.

ქ. ონი

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს
მაგისტრატი სასამართლო ონის მუნიციპალიტეტში
მოსამართლე: გურამ გოცირიძე
სხდომის მდივანი: ნინო ლებანიძე

მოსარჩელე: ა----- გ-----ი
წარმომადგენელი: ნ-----ი გ-----ი

მოპასუხე: თ----- ს-----ი
წარმომადგენლები: მ-----ე გ-----

დავის საგანი: საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტის აღკვეთა, პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნება, ხელყოფით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.1 საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტის აღკვეთა, პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნება და ხელყოფით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

სარჩელის საფუძვლები:

1.2. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2008 წლის 28 ნოემბერს მოქალაქე თ----- ი----- ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართით – 52,2 კვ. მეტრი და მასზე მდებარე შენობის ფართი 31,3 კვ. მეტრი, მდებარე ქალაქ ონში, რ-----ის ქუჩა N 2-ში. დანარჩენი არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და შენობის ფართი შეიძინა ორმა მოქალაქემ, რ----- ს-----ემ და თ----- ს-----მა. 2007 წლის 06 თებერვალს თ----- ი-----მა და ა----- გ-----მა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირეს შენობა – ნაგებობის ფართი 125,2 კვ. მეტრი და მიწის ნაკვეთის ფართი 212,8 კვ. მეტრი საჯარო რეესტრში, თითოეულის წილი განისაზღვრა $\frac{1}{4}$ ნაწილით.

მოსარჩელის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ თითოეულ მეწილეს აქვს ზუსტად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ფართის 1/4 ნაწილი, ერთ-ერთი მეწილის თ-----ს-----ის მამა, ფაქტიური მფლობელი ბერდია ს-----ი არღვევს მის, როგორც მესაკუთრის კანონიერ უფლებას და მისი კუთვნილი 33 კვ. მეტრი შენობა – ნაგებობის ფართიდან, ხელყოფს მის საკუთრებაში არსებულ 15 კვ. მეტრ ფართს, რომლის ღირებულება შეადგენს 1000 ლარს. ხელყოფის ფაქტი გამოიხატა იმაში რომ, როდესაც მოსარჩელის მამამ, მისმა კანონიერმა წარმომადგენელმა ნ-----ი გ-----მა ფანერის კედლით შემოსაზღვრა მისი კუთვნილი ფართი, მოპასუხის-თ-----ს-----ის მამამ ბერდია ს-----მა დაანგრია აღნიშნული კედელი და მოსარჩელეს მიაყენა 500 ლარის ზიანი.

მოსარჩელე, ასევე, უთითებს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, უძრავ ნივთზე მესაკუთრის უფლება დგინდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით, იგი არის მიწის ნაკვეთისა და შენობა – ნაგებობის ფართის ¼ წილის მფლობელი. მიუხედავად არაერთი მცდელობისა, საკუთრების უფლების ხელყოფის აღკვეთა და საკუთრებაში დაბრუნება უკანონო მფლობელობიდან ვერ შეძლო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ითხოვს მისი, როგორც მესაკუთრის უფლებებისა და ინტერესების დაცვას და საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტის აღკვეთას, პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნებას და ხელყოფით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელი მ-----ე გ----- არ დაეთანხმა სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და განმარტა: 2008 წელს მასთან მივიდა მოქალაქე თ-----ი-----ი და უთხრა, რომ ქალაქ ონში, რ-----ის ქუჩა N 2- ში შეძენილი ჰქონდა არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული შენობა – ნაგებობა, რომლის ორი წილის შემძენი ნანახი ჰყავდა და ხომ არ ექნებოდა სურვილი შეეძინა მეოთხე წილი, რაზედაც განაცხადა თანხმობა და შეიძინა აღნიშნული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მეოთხე წილი. მეწილეების ჩანაფიქრი იყო აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ეწარმოებინათ სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა. მშენებლობის დაწყებისთანავე, ზეპირსიტყვიერი შეთანხმება შედგა, თუ რომელ მხარეს ვისი ფართი იქნებოდა განლაგებული. მას როგორც ყველაზე ბოლოს წილში შესულ მეწილეს, შეხვდა შენობის უკანა მხარე, რომელიც სავაჭრო ობიექტისათვის მომგებიანი არ იყო, ფართი გამოდიოდა ვიწრო და გრძელი, მაგრამ მაინც დათანხმდა, რადგან ფართი რამოდენიმე კვადრატული მეტრით დიდი გამოდიოდა სხვა მეწილეებთან შედარებით, რაზედაც ყველა მეწილე თანახმა იყო. აშენდა ორსართულიანი შენობა, შენობის მშენებლობას აწარმოებდა და

ხელმძღვანელობდა მოსარჩელის წარმომადგენელი ნ-----ი გ-----ი, მშენებლობის პროცესში წარმოიშვა უთანხმოებები სხვადასხვა საკითხებთან დაკავშირებით, რის გამოც, დღემდე შენობის წილები ოფიციალურად არ არის არც გამიჯნული და არც ერთ მეწილეს საჯარო რეესტრში თავისი წილი დარეგისტრირებული არა აქვს. საჯარო რეესტრში ყველა მეწილეს დარეგისტრირებული აქვს მხოლოდ არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა – ნაგებობის $\frac{1}{4}$ წილი, შენობის პირველი სართული ფუნქციონირებს და მისი ფართი დაკავებული აქვთ მხარეებს შეთანხმების თანახმად. რაც შეეხება, შენობის მეორე სართული არის გაუმიჯნავი და ვერ ხერხდება მისი გამიჯვნა არსებული პრობლემების გამო, ამდენად გაუგებარია, ვის საკუთრებაში არსებული ქონების ხელყოფა მოახდინა მოპასუხის წარმომადგენელმა, როდესაც საკუთრების უფლება ამ ფართებზე არ არსებობს. გამომდინარე თვლის, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და მის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს უნდა ეთქვას უარი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 28 ნოემბერს სანოტარო წესით გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მოქალაქეებმა რ----- ს-----ემ, ა----- გ-----მა და თ----- ს-----მა, მოქალაქე თ----- ი-----ისაგან შეიძინეს ქალაქ ონში, რ-----ის ქუჩა N 2–ში არსებული, 212,8 კვ.მეტრი ფართობის არასასოფლო– სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის $\frac{3}{4}$ ნაწილი, რამაც ფართით შეადგინა 159,6 კვ. მეტრი და მასზე განთავსებული 125,2 კვ.მეტრი შენობის (ყოფილი პოლიკლინიკის შენობა) $\frac{3}{4}$ ნაწილი, რამაც ფართით შეადგინა 93,9 კვ. მეტრი, საიდანაც, რ----- ს-----ემ იყიდა $\frac{1}{4}$ ნაწილი (შენობის ფართი –31,3 კვ.მეტრი, მიწის ფართი–53,2, კვ. მეტრი), ა----- გ-----მა იყიდა $\frac{1}{4}$ ნაწილი (შენობის ფართი 31,3, კვ. მეტრი, მიწის ფართი 53,2, კვ. მეტრი), თ----- ს-----მა იყიდა $\frac{1}{4}$ ნაწილი, (შენობის ფართი–31,3 კვ. მეტრი, მიწის ფართი–53,2 კვ. მეტრი), დარჩენილი $\frac{1}{4}$ ნაწილი (შენობის ფართი –31,3 კვ. მეტრი და მიწის ნაკვეთის ფართი– 53,2 კვ. მეტრი) დარჩა თ----- ი-----ის საკუთრებაში, თუმცა კონკრეტული ფართების ადგილმდებარეობა დასახელებული არ ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს :

- 2006 წლის 28 ნოემბრის სანოტარო აქტი / უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან– საკუთრების უფლების შესახებ ;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქ.ონში, რ-----ის ქუჩა N 2–ში მდებარე არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი,

დაზუსტებული ფართობით 213.00 კვ. მეტრი საკადასტრო კოდით 88.18.25.019, წარმოდგენს თანასაკუთრებას, მესაკუთრეები არიან : თ----- ი-----ი – $\frac{1}{4}$ ნაწილი; რ----- ს-----ე – $\frac{1}{4}$ ნაწილი; თ----- ს-----ი – $\frac{1}{4}$ ნაწილი, ა----- გ-----ი – $\frac{1}{4}$ ნაწილი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი ,
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები,
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.2.2. ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის სამსახურის მიერ, 2007 წლის 14 მაისს გაცემულია ქ. ონში, რ-----ის ქუჩა N 2–ში სავაჭრო ცენტრის მშენებლობის ნებართვა N 1.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის სამსახურის მიერ 2007 წლის 14 მაისს გაცემული მშენებლობის ნებართვა N 1.

3.2.3. ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2009 წლის 12 თებერვლის N 07 ბრძანების თანახმად, ქ. ონში, რ-----ის ქუჩა N 2–ში მდებარე თ----- ი-----ის, ა----- გ-----ის, რ----- ს-----ის და თ----- ს-----ის კუთვნილი სავაჭრო ცენტრი მიღებულია ექსპლოატაციაში;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2009 წლის 12 თებერვლის N 07 ბრძანება ;

3.2.4. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის პოზიციას და დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მოპასუხის წარმომადგენლის მხრიდან, ადგილი არ აქვს საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტს, იმდენად რამდენადაც, სადავო ფართი მესაკუთრეებს გამიჯნული და დაკანონებული არა აქვთ და მოსარჩელის წარმომადგენელი ვერ ადასტურებს, სადავო ფართის მის საკუთრებაში არსებობას.

მოსარჩელის მოთხოვნა – პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნებისა და ხელყოფით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ნაწილში , გამომდინარეობს პირველი მოთხოვნიდან, რაც საქმის მასალებით არ დასტურდება.

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 მოსარჩელის სარჩელი არ

უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 170-ე, 172-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღდეს სხვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. მეორე ნაწილის თანახმად კი, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ საკუთრების ხელყოფა, ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების, ან ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშეშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

მითითებული ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე, საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა გულისხმობს მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას, რომლის გათვალისწინებითაც, მესაკუთრეს ეზღუდება თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა და, ამასთან, ამის რაიმე საფუძველი ხელშეშლელს არ გააჩნია. საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის უფლება წარმოიშობა მაშინ,

როცა სახეზეა შემდეგი საფუძვლები: **ა)** მოსარჩელე არის ნივთის მესაკუთრე; **ბ)** ნივთი მესაკუთრის მფლობელობაშია; **გ)** მოპასუხე ხელყოფს, ან სხვაგვარად ხელს უშლის მოსარჩელეს თავისი საკუთრებით სარგებლობაში. ხელშეშლის აღკვეთის, ანდა ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის წარმოშობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს, საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის ფაქტის არსებობა. ფაქტის არსებობა კი, როგორც წესი, დადასტურებული უნდა იქნას სათანადო მტკიცებულებებით.

განსახილველ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის საფუძველზე, არ დადასტურდა მოპასუხის მიერ, სადავო ფართის ხელყოფის ფაქტი.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე-103-ე მუხლით გათვალისწინებული სტანდარტით უნდა დაამტკიცოს, რომ მოპასუხე ხელყოფს მის საკუთრებაში არსებულ ფართს და ამით მოსარჩელეს ადგება ზიანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც, მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის, ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო თავისი წილი

მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსათვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დასტურდებოდა სარჩელის საფუძვლიანობა. საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლიობით, არ დადგინდა მოსარჩელის ა----- გ-----ის საკუთრების ხელყოფის ფაქტი, რადგან მეწილეებს ფართები გამიჯნული და რეგისტრირებული არა აქვთ, შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას, სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ჩარიცხული სახელმწიფო

ბაჟი უნდა ჩაითვალოს გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. ა----- გ-----ის სარჩელი, (წარმომადგენელი ნ-----ი გ-----ი, მ-----დ-----ძე), მოპასუხე თ----- ს-----ის მიმართ, (წარმომადგენელი მ-----ე გ-----) , საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტის აღკვეთის, პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნების და ხელყოფით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით, – არ დაკმაყოფილდეს;

2. ა----- გ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს გადახდილად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან, 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, ონის მაგისტრატი 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 ონის მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან, 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გურამ გოცირიძე