

საქმე # 340210018002306239

საქმე N2/123-18



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12.06.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

(შესავალი ნაწილი)  
გურჯაანის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლე - რომან კუპატაძე  
სხდომის მდივანი – სოფიკო სონღულაშვილი

მოსარჩელე - ლე-----ი, ცი-----ი

წარმომადგენელი- მა-----ძე

მოპასუხეები - ივა-----ი, ელე-----ი

წარმომადგენელი - ნო-----ი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. მოსარჩელის მოთხოვნა:

მოპასუხეები ივა-----ის და ელე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მოსარჩელეების ლე-----ის და ცი-----ის საკუთრებაში არსებული, გუ-----ს სოფე-----ი მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №5-----6 და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეთ მოსარჩელეებს.

**მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა:** მოსარჩელეების საკუთრებაშია უძრავი ქონება სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი 1120,00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №5-----6, მისამართი გუ----- სოფელი გურჯაანი. აღნიშნულ უძრავი ქონებაზე მოსარჩელეებს საკუთრების უფლება აღრიცხული აქვთ საჯარო რეესტრში. მოპასუხეები ცხოვრობენ მოსარჩელეების კუთვნილ უძრავ ქონებაში და მიუხედავად მოთხოვნისა საცხოვრებელ სახლს ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებენ.

#### 2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ სცნეს და მიუთითეს, რომ მათი ოჯახის საკუთრებაში იყო უძრავი ქონება, მდებარე გუ-----სოფელი გურჯაანი, რომელიც 2010 წელს ნა-----სა და ლი-----ის მეშვეობით, რომლებიც მუშაობდნენ გურჯაანში და ჰქონდათ საკუთარი ოფისი, იპოთეკით დატვირთეს, რადგან მათ ჰქონდათ ვალი 1 000 დოლარი. მათ მოპასუხე მხარეს უთხრეს, რომ სესხს აიღებდნენ და ამით გადაუხდიდნენ ვალს. ნოტარიუსთან როდესაც ივა-----მა მოაწერა ხელი ხელშეკრულებას მხოლოდ მას შემდეგ გაიგო, რომ ნა-----ამ ლე-----ის და ცი-----ს გამოართვეს 14 ათასი დოლარი და ერთი თეთრიც არ მიუციათ ივ-----ის. ასევე, განუმარტეს მათ, რომ თანხას თვითონ გადაიხდიდნენ, თუმცა დღეის მდგომარეობით აღნიშნული თანხა მათ არ გადაუხდიათ. მოპასუხე ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მისი საცხოვრებელი სახლი არ ღირს იმის ნახევარიც, რაც ლი-----მა და ნა-----მა აიღეს. ამ გარემოებებზე მითითებით მოპასუხეებმა მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო.

(იხ. შესაგებელი და სასამართლოს 12.06.18 წლის სხდომის ოქმი)

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

3.1.1. ლე-----ი და ცი-----ი გუ-----ს სოფე-----ი მდებარე, საჯარო რეესტრში №5-----6 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეები არიან. მოსარჩელების საკუთრების უფლება აღრიცხულია საჯარო რეესტრში.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18).

3.1.2. მოპასუხეები ივა-----ი და ელე-----ი მოსარჩელების ნების საწინააღმდეგოდ ცხოვრობენ მოსარჩელების საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში და მიუხედავად მოთხოვნისა უძრავი ქონების გამოთავისუფლებაზე და მოსარჩელისთვის დაბრუნებაზე უარს აცხადებენ.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს 12.06.18 წლის სხდომის ოქმი).

#### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

3.2.1. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება სადავო არ ყოფილა.

### **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე,

რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

## **6. სამართლებრივი შეფასება:**

**6.1.** საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილით, 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებული სანივთო-სამართლებრივი საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებია. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა. ვინდიკაციის ვითარებაში მესაკუთრეს შერჩენილი აქვს მხოლოდ ნივთზე საკუთრების უფლება, რომელიც თავისთავად არამატერიალური უფლებაა და ვის ხელშიც არ უნდა

იყოს საკუთრების ობიექტი, მესაკუთრეს ეს უფლება არ წაერთმევა. ვინდიცირების წესი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა გზითაა მესაკუთრის ხელიდან საკუთრების ობიექტი გამოსული. როდესაც მესაკუთრის ნების გარეშე გამოდის ქონება მისი ხელიდან, ვის ხელშიც არ უნდა აღმოჩნდეს ეს ქონება, მისგან ნივთის გამოთხოვა გარდაუვალია.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი 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.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, გურჯაანის რაიონ სოფე-----ი მდებარე, საჯარო რეესტრში №5-----6 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მოსარჩელების ლე-----ის და ცი-----ის საკუთრებას წარმოადგენს. შესაბამისად, მოსარჩელები წარმოადგენს იმ უძრავი ქონების მესაკუთრეებს რომლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვას და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნებას ითხოვენ.

საქმის განხილვის შედეგად აგრეთვე დადგინდა, რომ მოპასუხეები, მოსარჩელების ნების საწინააღმდეგოდ მოსარჩელების კუთვნილ უძრავ ქონებაში ცხოვრობენ და მის გამოთავისუფლებაზე უარს აცხადებენ, თუმცა მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება და არც სხვა ისეთ გარემოებაზე მიუთითებიათ, რომლითაც მათი მხრიდან უძრავი ქონებით მართლზომიერად სარგებლობის ფაქტი დადასტურდებოდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელების მოთხოვნა დასაბუთებულია და ამდენად, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის თანახმად, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს.

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

გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამავე 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელები გათავისუფლებულები არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, თანახმად სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „მ“ ქვეპუნქტისა. სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. ამიტომ მოპასუხეებს სახელმწიფო ბაჟის - 120 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

8.1. მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 250-ე, 259<sup>1</sup>, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მოსარჩელების ლე-----ის და ცი-----ის სარჩელი მოპასუხეების ივა-----ის და ელე-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხეები ივა-----ის და ელე-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას მოსარჩელების ლე-----ის და ცი-----ის საკუთრებაში არსებული, გუ-----ს სოფე-----ი მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №5-----6 და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარდეთ მოსარჩელებს.
3. მოპასუხეებს ივა-----ს და ელე-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
5. 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**

**რომან კუპატაძე**