

საქმე 100210018002310369

#2/59 -18 წ.



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28.05.2018 წელი.

ქ. საჩხერე

საჩხერის რაიონული სასამართლო

სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე: ივანე ყიფიანი

სხდომის მდივანი: გოგიტა ტალხაძე

მოსარჩელე: ო---- ბ-----

წარმომადგენელი: გ----- ს-----ი

მოპასუხე: ა---- ქ-----ე

წარმომადგენელი: მ----- ჯ-----ი

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჩხერის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მომართა, მოსარჩელე - ო---- ბ-----ს (პ/ნ. 0-----) წარმომადგენელმა, მოპასუხე - ა---- ქ-----ის (პ/ნ 5-----), მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით;

სარჩელში მითითებულია, რომ ო---- ბ-----ს საკუთრებაშია უძრავი ქონება მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით მდებარე ჭიათურის მუნიციპალიტეტი სოფელი ზ----- საკადასტრო კოდით 3-09.36.0--. საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღრიცხვის , კერძოდ 2016 წლის 23 სექტემბრის შემდგომ

ო---- ბ-----მ არაერთხელ მიმართა მისი საკუთრების უკანონოდ მფლობელ ა----- ქ-----ეს, რომ შეეწყვიტა მისი საკუთრების უკანონოდ სარგებლობა თუმცა უშედეგოდ. მოპასუხე უკანონოდ აგრძელებს აღნიშნული ქონებით სარგებლობას.

ო---- ბ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა შეადგენს, გამოთავისუფლდეს ა----- ქ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ო---- ბ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ჭიათურა, სოფელი ზ----- (.ს.კ. N3-09.36.0--.) და ო---- ბ-----ს ფართი გადაეცეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

მოსარჩელე მხარე ითხოვს, რომ სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეული იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

2. მოპასუხის პოზიცია.

2.1. მოპასუხე მხარე -ა----- ქ-----ე სარჩელს წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნობს და მიუთითებს, აღნიშნული უძრავი ნივთს იგი არ ფლობს. ამ ქონებაში ცხოვრობენ სხვა პიროვნებები. თვითონ კი ცხოვრობს ქ.თბილისი ჭავჭავაძის გამზირი 3- ბინა 6-. იგი ასევე არ ეთანხმება გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, ვინაიდან შეუძლებელი იქნება ზარალის ზუსტად გამოთვლა. მესაკუთრე ბოროტად იყენებს მესაკუთრის სტატუსს

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებობდა გარკვეული მოლაპარაკებები წარმოდგენილი დავის ირგვლივ. მხარეებს მიეცათ დამატებითი ვადა მორიგებისათვის, თუმცა საბოლოოდ მათ შორის შეთანხმება არ იქნა მიღწეული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები(იხ.ოქმი)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია, რომ ო---- ბ-----ს სახელზე 2016 წლის 23 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა უძრავი ქონება-საკადასტრო კოდით 3-.09.36.0-- დაზუსტებული ფართობი 785 კვადრატული მეტრი შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 საერთო ფართობით 215 კვადრატული მეტრი N02 საერთო ფართობით 35 კვადრატული მეტრი N3 საერთო ფართობით 29 კვადრატული მეტრი N4 საერთო ფართობით 17,4 კვადრატული მეტრი.

დადგენილია, რომ ამ უძრავი ნივთის ძველი მესაკუთრე იყო ა----- ქ-----ე. ასევე დადგენილია, რომ მოცემული ნივთი იპოთეკითაა დატვირთული მსესხებელ ა----- ქ-----ესა და მარიამ ვარდოშვილს შორის დადებული ხელშეკრულების ფარგლებში 2015 წლის 14 თებერვალს.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.13-14)
- მხარეთა ახსნა- განმარტება

3.2.2. დადგენილია, რომ ო---- ბ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (მდებარე:ჭიათურა, სოფელი ზ-----, დაუზუსტებელი ფართობი: 785 კვ.მ. შენობა ნაგებობებით ს.კ. N3-.09.36.0--.) ფლობს მოპასუხე - ა----- ქ-----ე (პ.ნ.5-----). ა----- ქ-----ე თვითონვე ადასტურებს, რომ გარკვეულ სასესხო ურთიერთობებში იმყოფებოდა მოცემული ქონების უზრუნველყოფით მოსარჩელის მეუღლესთან ის იყო მოცემული ქონების მესაკუთრე და შესაბამისად მფლობელი. მიუხედავად იმისა , რომ ა----- ქ-----ე რეგისტრირებულია ქ.თბილისში სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ ა----- ქ-----ე წარმოადგენს სადაო უძრავი ქონების მფლობელს, რადგან მისი მფლობელობის შემდგომ მესაკუთრის-ო---- ბ-----ს მიერ მფლობელი არ შეცვლილა, რადგან ო---- ბ-----ს განმარტებით იგი ვერ ახერხებს მისივე საკუთრების საგანზე მფლობელობის განხორციელებას.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი (ს.ფ.13-14)
- სხდომის ოქმი
- მხარეთა ახსნა -განმარტებები

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ერთმნიშვნელოვნად დადასტურებულია, რომ უძრავი ქონება - ს.კ. N3-.09.36.0--საიდანაც მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას, წარმოადგენს მოსარჩელე - ო---- ბ-----ს საკუთრებას. მოპასუხე მხარის მიერ საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა შესაბამისი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა საწინააღმდეგო გარემოებას.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 129-131-ე, 170-ე, 172-ე, 312-ე, მუხლები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად 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.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით (მდებარე:ჭიათურა, სოფელი ზ-----, დაუზუსტებელი ფართობი: 785 კვ.მ. შენობა ნაგებობებით ს.კ. N3-.09.36.0--.) მესაკუთრედ აღრიცხულია ო---- ბ-----

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამი პირობის არსებობაა აუცილებელი იმისთვის, რომ მოსარჩელემ მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა: **მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი ; მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ ამ სამივე პირობის ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში შეიძლება**

მოპასუხისათვის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის დაკისრება. სადავო შემთხვევაში სამივე პირობა სახეზეა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად „თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

მოცემულ საქმეზე დადგენილია, რომ ო---- ბ----- არის უძრავი ნივთის (ს.კ.N3-.09.36.0--.) მესაკუთრე.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის შესაბამისად ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკავებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

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

მოპასუხე ა----- ქ-----ეს, კანონის შესაბამისად გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მოცემულ უძრავ ქონებაზე არ გააჩნია. ამასთან დადგენილია, რომ მოპასუხე დღემდე ფლობს მოსარჩელე - ო---- ბ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხეს აღნიშნული უძრავი ქონების ფლობის უფლება არ გააჩნიათ.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის შესაბამისად ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად მოცემულ შემთხვევაში მესაკუთრედ აღრიცხულია მოსარჩელე.

6.5.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

6.6. „ადამიანის უფლებათა და

ძირითად

თავისუფლებათა დაცვის" ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სამოქალაქო უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას, ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება **კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც, საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას.** ადამიანის უფლებათა ევროპულმა

სასამართლომ 2003 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე *Suominen v. Finland*, აბზაცი 36, აგრეთვე 2008 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე

Peric v. Croatia, აბზაცი 21, განმარტა შემდეგი– „მიუხედავად იმისა, რომ ეროვნულ სასამართლოებს აქვთ გარკვეული მიხედულება კონკრეტული საქმის დასაბუთების არჩევისას და მხარეთა მოსაზრებების მხარდამჭერი მტკიცებულებების დაშვებისას, სასამართლო ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი საქმიანობა თავის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების მოტივაციით“.

ამდენად სასამართლო თვლის, არსებობს სათანადო სამართლებრივი საფუძვლები სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის.

6.7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის შესაბამისად სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები: გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების დაშვებისას სასამართლოს შეუძლია მოსთხოვოს მოსარჩელეს გადაწყვეტილების აღსრულების შებრუნების უზრუნველყოფა სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების შემთხვევაში.

გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

წარმოდგენილი ნორმა დისპოზიციური ხასიათისაა და სასამართლოს ვალდებული არ არის მიიღოს გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო თვლის, რომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი რეჟიმიდან გამომდინარე, სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად არ უნდა იქნეს მიქცეული.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 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. ხოლო სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის თანახმად თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე

მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზედაც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებებულ სარჩელს აღძრავს.

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

მოსარჩელეს გადაუვადდა ბაჟის გადახდა ამიტომ მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 120 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ო---- ბ-----ს (პ.ნ. 0-----) სარჩელი მოპასუხე - ა---- ქ-----ის (პ.ნ. 5-----) მიმართ დაკმაყოფილდეს და ა---- ქ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას (გამოსახლებული იქნას) უძრავი ქონება მდებარე: ჭიათურა, სოფელი ზ-----, ს.კ. N3-.09.36.0--. და ო---- ბ-----ს ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.
2. ო---- ბ-----ს მოთხოვნა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.
3. ა---- ქ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით დაეკისროს 120 (ასოცი) ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით საჩხერის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (ქ. საჩხერე, დ. აღმაშენებლის ქ. #3).

გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე უარის თქმის ნაწილში შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით საჩხერის რაიონული სასამართლოს

მეშვეობით(მდებარე: ქ. საჩხერე, დ. აღმაშენებლის ქ.№3). ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32), ჩაბარებიდან 12 დღის ვადაში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

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

მოსამართლე
ყიფიანი

ივანე