

საქმე # 340210017001944274

საქმე #2/369-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14.06.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

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

მოსარჩელე - ა(ა)იპ „სა-----ი“

წარმომადგენლები - ფა-----ია, დი-----ია

მოპასუხეები - დი-----ძე, ოთ-----ძე, გი-----ძე

წარმომადგენელი - გი-----ძე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ქმედების განხორციელების დავალდებულება

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მოპასუხეების დი-----ძის, ოთარი ნიზაძის და გი-----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ლა-----ის სოფ-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №54-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3 460 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან უკანონოდ დაკავებული 628 კვ. მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, დაევალოთ მიწის ნაკვეთის ვაზის ნარგავებისაგან გათავისუფლება და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდეს მოსარჩელეს.

(იხ. სარჩელი, დაზუსტებული სარჩელი (ს.ფ. 1-14; 91-105); განცხადება (ს.ფ. 51; 117; 159); სასამართლოს 14.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 14:41:47-14:47:05 სთ)

მოსარჩელე მხარემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ა(ა)იპ „სა-----ს“ შორის, 2012 წლის 24 იანვარს, უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს სარგებლობაში გადაეცა №54-----

-7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ლა-----
---ის სოფ-----ში. უძრავ ქონებას მოსარჩელე მცირე საოჯახო ტიპის
ბავშვთა სახლის სამართავად იყენებს. 2017 წლის დასაწყისში, მეზობლად
მცხოვრები მოპასუხეები დი-----ძე, ოთ-----ძე და გი-----ძე
უკანონოდ დაეუფლნენ 628 კვ.მ. მიწის ფართს, დაამუშავეს იგი და 484 კვ.მ.
ფართზე ვენახი გააშენეს. არაერთი მოთხოვნის და გაფრთხილების
მიუხედავად მოპასუხეები აგრძელებენ უძრავი ქონებით უკანონო
სარგებლობას, რითაც მესაკუთრის და მოსარჩელის ინტერესებს ხელყოფენ.

(იხ. დაზუსტებული სარჩელი ს.ფ. 91-105)

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. დაზუსტებულ სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებელით მოპასუხეებმა
სარჩელი არ სცნეს და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

2.2. გი-----ძემ, როგორც მოპასუხე და როგორც ოთ-----ძის და დი-----
---ძის წარმომადგენელმა, სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ უძრავ
ქონებას მხოლოდ მოპასუხე დი-----ძე ფლობს. თავად გი-----ძე
მეუღლესთან და მცირეწლოვან შვილთან ერთად ქა-----ში, ნი-----
---ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობს. ოთ-----ძეს კი არ ფლობს
სადავო მიწის ნაკვეთს და ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო ფიზიკური
მუშაობა არ შეუძლია.

2.3. მოპასუხე ოთ-----ძემ განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ვაზი მისმა
მამამ დი-----ძემ დარგო. თავად კი ვაზის გაშენებაში ან/და მის მოვლაში
მონაწილეობა არ მიუღია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში №54-----7 საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ლა-----ის სოფ-----ში,
სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენს. უძრავ ქონებაზე 2012 წლის 24
იანვარს დადებულია უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, რომლის
საფუძველზეც ქონება 10 წლის ვადით უზუფრუქტის უფლებით
სარგებლობაში გადაცემული აქვს მოსარჩელე ა(ა)იპ „სა-----
-----ს“. უზუფრუქტის ხელშეკრულება 2012 წლის 30 იანვრიდან
რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება (ს.ფ. 91-105);
- ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-21);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15).

3.1.2. საჯარო რეესტრში №54-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული
უძრავი ქონების მახასიათებლებია - 3460 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი და

მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა განაშენიანების ფართით 119.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 628 კვ.მ. ფართობი მოპასუხე დი-----ძის მფლობელობაშია. ამ ფართიდან 484 კვ.მ. ფართზე გაშენებულია კენახი, ხოლო 144 კვ.მ. ფართობი წარმოადგენს ცარიელ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება (ს.ფ. 91-105);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15).
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 52-61);
- მოპასუხე მხარის განმარტება (იხ. სასამართლოს 14.06.2018 წლის სხდომის ოქმი 15:00:10-15:02:50 სთ; 15:12:28-15:16:20 სთ).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმეში არსებული მტკიცებულებების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, მოპასუხეების გი-----ძის და ოთ-----ძის მხრიდან საჯარო რეესტრში №54-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ფართიდან 628 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის ფლობა არ დადასტურდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარე თვითონ განსაზღვრავს, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მის მოთხოვნას და რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი, რომლის თანახმად, როგორც წესი, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. როდესაც მოსარჩელე უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვას ან/და საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთას ითხოვს, მოპასუხის მხრიდან საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტის არსებობის დადასტურების ტვირთი მოსარჩელე მხარეს ეკისრება. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე, მოპასუხეების გი-----ძის და ოთ-----ძის მხრიდან უძრავი ქონების მფლობელობის ფაქტის არსებობის დასადასტურებლად საარქივო ცნობაზე მიუთითა და განმარტა, რომ რადგან საკომლო წიგნების ჩანაწერებით

მოპასუხეები ოჯახის წევრები არიან, ამიტომ ნივთით უკანონო სარგებლობა მათი მხრიდან ერთობლივად ხდება. მოსარჩელე მხარემ გარდა ამ განმარტებისა, სხვა მტკიცებულება სასამართლოს ვერ წარუდგინა. თავის მხრივ მოპასუხეებმა გი-----ძემ და დი-----ძემ, როგორც წარმოდგენილი შესაგებელით, აგრეთვე სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით, უარყვეს მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით სარგებლობა და მიუთითა, რომ მათ რაიმე მონაწილეობა ვენახის გაშენებაში და მოვლაში არ მიუღიათ. აგრეთვე, მოპასუხე გი-----ძემ განმარტა, რომ იგი თავის ოჯახთან ერთად ქ. ლ-----ში, ნი-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობს.

სასამართლო აღიშნავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს რომელიმე ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, გარკვეული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურებისათვის მხოლოდ ზეპირი განმარტება საკმარისი არ არის და ზეპირი განმარტება გამყარებული უნდა იყოს მტკიცებულებებით. როდესაც მხარეები დავობენ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ასეთ შემთხვევაში მხარის ვალდებულებაა წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულება, რაც სასამართლოს მისცემს ანალიზის საშუალებას და შეუქმნის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა მიგვეჩნია, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

როგორც უკვე აღინიშნა, მოსარჩელემ დასახელებული მოპასუხეების მხრიდან სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად საარქივო ცნობა წარმოადგინა და მიუთითა, რომ ვინაიდან გი----- და ოთ-----ძეები დი-----ძის ოჯახის წევრები არიან ამიტომ ისინი მიწის ნაკვეთის თანამფლობელ პირებს წარმოადგენენ, რასაც სასამართლო ვერ დაეთანხმება, რადგან საკომლო წიგნებში არსებული ჩანაწერის მიხედვით მომზადებული ცნობა ასახავს 2006 წლის მდგომარეობით არსებულ მონაცემს და დავის განხილვის მომენტისთვის თითქმის 12 წელია გასული. შესაბამისად, იგი არ წარმოადგენს მოპასუხეების ერთ ოჯახად ცხოვრების დამადასტურებელ რელევანტურ მტკიცებულებას. ამავდროულად, ოჯახის ერთი წევრის მხრიდან სხვისი საკუთრებით უკანონო სარგებლობა დანარჩენი წევრების მხრიდან ავტომატურად სარგებლობას არ

ნიშნავს და შესაბამისად, ოჯახის ერთი წევრის მიერ სხვისი ნივთით უკანონო სარგებლობა ოჯახის სხვა - არამფლობელი წევრების მიმართ სოლიდარულ პასუხისმგებლობას არ იწვევს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ მიუთითა გი----- და ოთ----- -----ძეების მხრიდან უძრავი ქონებით სარგებლობის ფაქტის არსებობის დამადასტურებელ რელევანტურ მტკიცებულებაზე. თავის მხრივ ორივე მოპასუხემ უარყო უძრავი ქონებით სარგებლობა და მიუთითეს, რომ ამ ქონებით მხოლოდ დი-----ძე სარგებლობს. შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო ამ ორი მოპასუხის მხრიდან უძრავი ქონებით სარგებლობის ფაქტის დადასტურება და ამდენად, მოსარჩელის განმარტება გი----- და ოთ----- -----ძეების მხრიდან საკუთრების უფლების ხელყოფის შესახებ ვერ დადასტურდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხართა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს 14.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 163);
- საარქივო ცნობა (ს.ფ. 106-109)

3.2.2. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა 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 მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, სამართლებრივად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე დი-----ძის მიმართ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მოპასუხეების ოთ-----ძის და გი-----ძის მიმართ უსაფუძვლობის და დაუსაბუთებლობის გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე.

ამავე კოდექსის 243-ე მუხლის თანახმად, უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების შეძენის დროს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უზუფრუქტი ისეთი სანივთო უფლებაა, რომლის საფუძველზეც უზუფრუქტუარს სარგებლობაში გადაეცემა ნივთი და მსგავსად მესაკუთრისა ეძლევა როგორც ნივთის გამოყენების უფლება, აგრეთვე უფლება, რომ არ დაუშვას მესამე პირების მხრიდან ამ ნივთით სარგებლობა. უზუფრუქტის ხელშეკრულებით უზუფრუქტუარს გააჩნია მესაკუთრის მსგავსი უფლებები გარდა ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემისა. ამასთან, უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთის შეძენის დროს და რაც გარიგების წერილობითი ფორმით დადებას და ამ გარიგებით განსაზღვრული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას გულისხმობს (სსკ-ის 183- მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში №54-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ლა-----ის სოფ-----ში, 2012 წლის 24 იანვარს დადებული უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულებით არგებლობაში გადაცემული აქვს მოსარჩელე ა(ა)იპ „სა-----ს“. ხელშეკრულება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და მისი მოქმედების ვადა მხარეებმა 10 წლით განსაზღვრეს. შესაბამისად, მოსარჩელე წარმოადგენს უზუფრუქტუარს, რომელსაც სარგებლობაში გადაცემული აქვს უძრავი ნივთი და რომელსაც მსგავსად მესაკუთრისა უფლება აქვს არ დაუშვას მესამე პირების მხრიდან ნივთით სარგებლობა. ეს უკანასკნელი კი უფლებას აძლევს მოსარჩელეს აღძრას დავა მესამე პირის მხრიდან ნივთით უკანონოდ სარგებლობის შემთხვევაში. მათ შორის აღძრას, როგორც ნეგატორული, ასევე ვინდიკაციური სარჩელი და მოითხოვოს მფლობელი პირისგან პირველ შემთხვევაში ხელშეშლის აღკვეთა, ხოლო მეორე შემთხვევაში უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უზუფრუქტუარის მხრიდან ასეთი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში უფლების დაცვა ხდება იმავე ნორმების გამოყენებით, რომელთა გამოყენებითაც ხდება მესაკუთრის უფლების დაცვა მსგავსი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში, ვინაიდან უზუფრუქტუარი წარმოადგენს მფლობელს, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ბატონობას და მისი ეს უფლება მესაკუთრის უფლებიდანაა ნაწარმოები.

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

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1

დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „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 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, 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.

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ, 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ [...] საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას, საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღლებად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მაგრამ ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 18.05.2007 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №2/1-370).

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება არა მარტო მაშინ, როცა ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობაა შეღახული არამედ მაშინაც, როდესაც მართლზომიერი მფლობელის უფლება ილახება და ეს ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ამასთან, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე ან

მართლზომიერი მფლობელი; ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სამივე წინაპირობის არსებობა დადგინდება, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა შესაძლებელი გახდება.

6.3. როგორც ზემოთ აღინიშნა, უზუფრუქტის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება წესები, რომლებიც დადგენილია უძრავი ნივთის შეძენის დროს. განსახილველ შემთხვევაში კი საქმეში წარმოდგენილია როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრესთან წერილობითი ფორმით დადებული უზუფრუქტის ხელშეკრულება, აგრეთვე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება საჯარო რეესტრში არის რეგისტრირებული. ამდენად, მოსარჩელე წარმოადგენს ნივთის მართლზომიერ მფლობელს და შესაბამისად, ზემოთ მითითებული სამი პირობიდან პირველი პირობა უდავოდ არის დადასტურებული. აგრეთვე დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მოპასუხე დი-----ძის მფლობელობაშია, ვინაიდან მოპასუხე დი-----ძის წარმომადგენელმა, საქმის განხილვის დროს, დი-----ძის მხრიდან უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი დაადასტურა, თუმცა ნივთის გამოთავისუფლებაზე და მოსარჩელისთვის დაბრუნებაზე უარი იმ საფუძვლით განაცხადა, რომ მოპასუხეს ამ ქონებაზე ინტერესი აქვს და ნივთის კუთვნილებაზე დავობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე იმ შემთხვევაში, თუ იგი ამ ნივთის მართლზომიერი მფლობელს წარმოადგენს. ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში მოპასუხის მხრიდან ნივთის ფლობის ფაქტის დადასტურება მოსარჩელის ვალდებულებაა. მფლობელობის არამართლზომიერებაზე კი მხოლოდ მითითებაც საკმარისია. თავის მხრივ მოპასუხე, რომელსაც სადავო ნივთის ფლობის ფაქტი უდასტურდება, ვალდებულია სათანადო მტკიცებულებებით დაადასტუროს, რომ იგი უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელს წარმოადგენს. ამ გარემოების დასადასტურებლად მოპასუხემ სასამართლოს რელევანტური მტკიცებულება უნდა წარუდგინოს, რადგან მხოლოდ ახსნა-განმარტებით, რომელსაც მოსარჩელე არ ეთანხმება, უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის ფაქტის დადასტურება ვერ მოხდება. მართლზომიერი ფლობის დაუდასტურებლობის შემთხვევაში კი სადავო ნივთის მოპასუხისგან გამოთხოვა გარდაუვალია.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე დი-----ძის მხრიდან ნივთის ფლობის ფაქტი უდავოდ დადასტურებულია მაგრამ მხარემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება, რომლითაც ამ მოპასუხის მხრიდან სადავო ფართის ფლობის მართლზომიერება დადასტურდებოდა. აქედან გამომდინარე, შეიძლება მხოლოდ იმ დასკვნის გამოტანა, რომ მოპასუხე დი-----ძე უკანონოდ ფლობს სადავო უძრავ ქონებას და ამდენად, სახეზეა ყველა წინაპირობა, რაც ნივთის მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოთხოვნის და მოსარჩელეებისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნების

მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის უნდა არსებობდეს.

6.4. რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხეების ოთ-----ძის და გი-----ძის მიმართ, ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან საქმეში არსებული მტკიცებულებების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, ამ მოპასუხეების მხრიდან მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი ვერ დადასტურდა. მოსარჩელე მხარემ, რომელსაც უკანონო ფლობის ფაქტის დადასტურების ტვირთი აკისრია, ვერ წარუდგინა სასამართლოს ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც ამ მოპასუხეების მიმართ წარდგენილი პრეტენზიის საფუძვლიანობაში დაარწმუნებდა სასამართლოს. სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელი ვერ დაკმაყოფილდება, თუ მოპასუხის მხრიდან ქონებით სარგებლობის (ფლობის) ფაქტს ადგილი არ აქვს. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმის დადასტურება, რომ მოპასუხეები ოთ-----ძე და გი-----ძე უძრავ ქონებას ფლობენ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ა(ა)იპ „სა-----ის“ სარჩელი მოპასუხე დი-----ძის მიმართ დასაბუთებულია და ამდენად, არსებობს მის მიმართ სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, ხოლო მოპასუხეების ოთ-----ძის და გი-----ძის მიმართ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის და დაუსაბუთებლობის გამო.

7. საპროცესო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების გაანგარიშების წესი და მათი ოდენობა განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს გადაწყვეტილებით. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის საგნის ღირებულება ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) განისაზღვრება 4 000 ლარით.

საქართველოს 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილდა. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით, ექსპერტიზისთვის გადახდილია 340 ლარი, ხოლო საფოსტო მომსახურებისთვის გადახდილია 120 ლარი. სარჩელი მოპასუხეები გი----- და ოთ-----ძეების მიმართ არ დაკმაყოფილდა, ხოლო დი-----ძის მიმართ დაკმაყოფილდა შესაბამისად, ამ უკანასკნელს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის, ექსპერტიზის ხარჯის 340 ლარის და საფოსტო მომსახურებისთვის გადახდილი 120 ლარის ანაზღაურება.

8.უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 251-ე, 259¹, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ა(ა)იპ „სა-----ის“ სარჩელი მოპასუხე დი-----ძის მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე დი-----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ლა-----ის სოფ-----ში მდებარე, საჯარო რეესტრში №54-----7 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3 460 კვ.მ. ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან უკანონოდ დაკავებული 628 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა №00-----7), მასვე დაევალოს მიწის ნაკვეთის ვაზის ნარგავებისაგან გათავისუფლება და უძრავი ქონება გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდეს მოსარჩელე ა(ა)იპ „სა-----ს“;

3. მოპასუხე დი-----ძეს მოსარჩელე ა(ა)იპ „სა-----
-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის, ექსპერტიზის ხარჯის 340 ლარის და საფოსტო მომსახურებისთვის გადახდილი 120 ლარის ანაზღაურება;
4. მოსარჩელე ა(ა)იპ „სა-----ის“ სარჩელი მოპასუხეების ოთ-----ძის და გი-----ძის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
6. 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