



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით შესავალი ნაწილი

31 მაისი, 2018 წელი

ქ. ხაშური

ხაშურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ ფარეიშვილი
სხდომის მდივანი თეა გობეჯიშვილი

მოსარჩელე - ქ-----ლი (შეგებებული სარჩელის მიხედვით
მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ზ-----ლი

მოპასუხეები - დ-----ლი, ბ-----ლი, ლ-----ლი, დ-----
ლი და მ-----ლი (შეგებებული სარჩელის მიხედვით
მოსარჩელები)

მოპასუხეთა წარმომადგენელი - გ-----ლი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და
ხელშეშლის აღკვეთა

1. მოთხოვნა სარჩელის მიხედვით:

1.1. დ-----ლის, ბ-----ლის, ლ-----ლის, დ-----
ლის და მ-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს
უძრავი ქონება მდებარე ქ-----ის რაიონის სოფელ დ----ში, საკადასტრო კოდით
№6--1--4--1--, 371.00 კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთზე განთავსებული №2 შენობა-ნაგებობა და მისი მიმდებარე მიწის
ფართი და აეკრძალოთ მოპასუხეებს აღნიშნული უძრავი ნივთის გამოყენება
და სარგებლობის ხელშეშლა.

მოთხოვნა შეგებებული სარჩელის მიხედვით:

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2015 წლის 29 აპრილის ნასყიდობის
ხელშეკრულება, საკადასტრო კოდით №6--1--4--1-- რეგისტრირებულ უძრავ
ქონებაზე.

1.3. მოსარჩელები დემური გელუტაშვილი, მ-----ლი, ბ-----

ლი, ლ-----ლი და დ-----ლი ცნობილ იქნენ მესაკუთრედ ქ-----ის რაიონის სოფელ დ----ში, მე-2 შესახვევი №13-ში მდებარე 74 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 25 კვ. მეტრი შენობა-ნაგებობაზე.

1.4. გაუქმდეს ქ-----ის რეგისტრაცია №6--1--4--1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე.

სასარჩელო მოთხოვნა ძირითად სარჩელზე ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სარჩელის მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებაში ირიცხება ქ-----ის რაიონის სოფელ დ----ში მდებარე უძრავი ნივთი, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და რომლის საკადასტრო კოდია 6--1--4--1--. მითითებული უძრავი ნივთის ნაწილს, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის დასავლეთის მხარეს არსებულ შენობა-ნაგებობას უკანონოდ ფლობენ დ-----ლი და მისი ოჯახი, რის გამოც მოსარჩელს ხელი ეშლება საკუთრებით სარგებლობასა და ფლობაში.

2. მოპასუხეთა პოზიცია ძირითად სარჩელზე:

მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ქ-----ის რაიონის სოფელ დ----ში 1992 წლიდან გახსნილი აქვთ აფთიაქი. შენობა-ნაგებობა აშენებულია დ-----ლის მიერ 74 კვ. მეტრი ფართის მიწის ნაკვეთზე 25.87 კვ. მეტრი ფართის კაპიტალური შენობა-ნაგებობა. მითითებული მიწის ნაკვეთი ემიჯნება მოსარჩელე ქ-----ლის უძრავ ქონებას. მოსარჩელემ თავის საცხოვრებელ სახლთან ერთად დაირეგისტრირა მოპასუხის უძრავი ქონება. მოსარჩელის მიერ აღძრული სარჩელი მიაჩნია უკანონოდ, რადგან ამხაზველის შეცდომაში შეყვანით მოახდინა მათ (მოპასუხეების) კუთვნილი უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებულ სარჩელზე ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

დ-----ლი უთითებს, რომ 2017 წლის 11 სექტემბერს №1----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში თავის კუთვნილი 74 კვ. მეტრი უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთის და მასზედ განთავსებული 25.87 კვ. მეტრი შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის მიზნით. 2017 წლის 11 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონება და 6--1--4--1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. მოსარჩელე ასევე უთითებს, რომ უძრავ ქონება ფლობს და განაგებს

პირადად 1985 წლიდან. მითითებულ ქონებაზე რომელიმე ფიზიკურ და იურიდიულ პირს პრეტენზია არ განუცხადებია. 74 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი განმიჯნულია სხვა უძრავი ნივთისგან, მას შემხებლობა არა აქვს ვინმეს უძრავ ქონებასთან. 1992 წლიდან აღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციონერებს აფთიაქი. 2017 წლის 29 აპრილს რეგისტრირებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ქ-----ლის სახელზე აღირიცხა უძრავი ქონება. ქ-----ლმა გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება დედასთან ჟ-----თან და ძმისშვილთან ბ-----თან, რათა კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი მიეღო. მისთვის ცნობილი იყო, რომ მის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებას, მიწის ნაკვეთს და შენობა-ნაგებობას ჰყავდა სხვა მესაკუთრე დემური გელუტაშვილი. ქ-----ლის მიერ უკანონოდ იქნა შეძენილი მითითებული ქონება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობენ.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ-----ის რაიონის სოფელ დ----ში მდებარე უძრავი ნივთზე, საკადასტრო კოდით №6--1--4--1-- რეგისტრირებულია ქ-----ლის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.1.2. სადავო ფართს დღემდე ფლობენ მოპასუხეები და ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებენ მას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს: მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს ქ-----ის რაიონის სოფელ დ----ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით №6--1--4--1--, რომელზეც ქ-----ლის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული და ის, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში,

ჩაბარდეს მესაკუთრეს - ქ-----ლს.

შეგებებული სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა მოპასუხეების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები რომლებიდაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, სამოქალაქო კოდექსის 150, 312-ე, 170-ე, 172-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150 მუხლის თანახმად მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან.

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

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა მოსარჩელე ქ-----ლი.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, არსებობს საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება. და თუ მოპასუხე თვლის რომ ირღვევა მისი უფლება - უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს შესაბამისი სარჩელით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დადგენილია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით) და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. ამავ კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ამ ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე, ვინდიკაციური მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს სადავო

ნივთის მფლობელი და გ) მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, ხოლო მოპასუხეები – მფლობელს. დადგენილია ასევე, რომ მფლობელს არ აქვს სადავო უძრავი ქონების ფლობის უფლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სახეზეა ვინდიკაციური სარჩელის სამივე წინაპირობა, მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება მოპასუხეთა შეგებებულ საერჩელს სასამართლო სხდომაზე რაიმე მტკიცება იმისა, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს წარმოდგენილი და დადასტურებული ვერ იქნა, ვერ დადასტურდა ასევე 2015 წლის 29 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების არაკანონიერება, რომლის მიხედვითაც ქ-----ლმა შეისყიდა სადავო ქონება.

ასევე არ არსებობს ქ-----ზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი, რადგან საწინააღმდეგო მტკიცება წარმოდგენილი ვერ იქნა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეთა უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----ის რაიონის სოფელ დ----ში, საკადასტრო კოდით N6--1--4--1--, მოპასუხეები უნდა გამოსახლდნენ აღნიშნული უძრავი ქონებიდან და ის, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ჩაბარდეს მესაკუთრეს - ქ-----ლს.

7. საპროცესო ხარჯები

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 გათავისუფლებული 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".

სარჩელს ერთვის მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდის ქვითარი, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო. მოპასუხეებს დ-----ლს, ბ-----ლს, ლ-----ლს, დ-----ლს და მ-----ლს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სოლიდარულად 120 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი

სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ. ასევე, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ სოლიდარულად იურიდიული მომსახურების საფასური - სარჩელის ფასის 4000 ლარის 4% - 160 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:
2. დ-----ლის (პ/ნ 4-----, მ-----ლის (პ/ნ 4-----), ბ-----ლის (პ/ნ 4-----), დ-----ლის (პ/ნ 4----- და ლ-----ლის (პ/ნ 4-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას ქ-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ის რაიონის სოფელ დ----ში, ს/კ 6--1--4--1--, 371.00კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №2 შენობა-ნაგებობა და მისი მიმდებარე მიწის ფართი და მოპასუხეებს აეკრძალოთ აღნიშნული უძრავი ნივთის გამოყენებისა და სარგებლობის ხელშეშლა.
3. მოპასუხეების დ-----ლის, მ-----ლის, ბ-----ლის, დ-----ლის და ლ-----ლის შეგებებული სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის გაუქმების და უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.
4. მოპასუხეებს დ-----ლს, მ-----ლს, ბ-----ლს, დ-----ლს და ლ-----ლს მოსარჩელე ქ-----ლის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 120 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ და იურიდიული მომსახურების საფასური - 160 ლარი.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის № 7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხაშურის 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 ხაშურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ფარეიშვილი**

თეიმურაზ