

საქმე # 340210016001406297

საქმე #2/412-16



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

06.07.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

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

მოსარჩელე - ლე-----ი

წარმომადგენელი- თე-----ი

მოპასუხე - ელ-----ი

წარმომადგენელი - მა-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მოპასუხე ელ-----ი გამოსახლდეს გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან, საკადასტრო კოდით №5----- და ქონება მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლები:

· გურჯაანის რაიონულ სასამართლოს 22.06.2016 წელს სარჩელით მომართა თე-----მა, რომელმაც მიუთითა, რომ წარმომადგენს გუ-----ს სოფე-----ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეს (საკადასტრო კოდით №5-----), მაგრამ უძრავი ქონებით ვერ სარგებლობს, ვინაიდან ქონება მოპასუხე ელ-----ს აქვს დაკავებული და მის გამოთავისუფლებაზე უარს აცხადებს.

· მოსარჩელე თე-----ი 2018 წლის 24 მაისს გარდაიცვალა, მის ნაცვლად, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 25.06.2018 წლის საოქმო განჩინებით, უფლებამონაცვლედ მეუღლე - ლე-----ი ჩაერთო, რომელმაც მხარი დაუჭირა სარჩელს და მისი დაკმაყოფილება მოითხოვა.

(იხ. 25.06.2018 წლის საოქმო განჩინება და სასამართლოს სხდომის ოქმის აუდიო

ჩანაწერი)

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ თე-----ზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარეობს მისამართზე - გუ-----, სოფე-----ი „ნა-----ი“, თუმცა იგი შეუძლებელია იყოს იმ ქონების მესაკუთრე, სადაც მოპასუხე 2006 წლიდან ცხოვრობს. ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მიღება-ჩაბარების აქტი და არქივის მიერ გაცემული ცნობაა მითითებული. მოპასუხემ გამოითხოვა დოკუმენტები საჯარო რეესტრიდან, მაგრამ იქ მიღება-ჩაბარების აქტი არ აღმოჩნდა, ხოლო საკომლო ჩანაწერებში თე-----ის კომლი არ მოიძებნა. მოსარჩელეს არასდროს უსარგებლია ამ ქონებით, არასდროს უცხოვრია ამ სოფელში და არც საკუთრება გააჩნია. საკუთრების რეგისტრაციის თავდაპირველ მონაცემებსა და შემდგომ დაზუსტებულ მონაცემებს შორის არის სხვაობები და ამიტომ, გასარკვევია, არის თუ არა თე-----ი ამ ქონების მესაკუთრე. მოპასუხე წლებია ცხოვრობს სოფე-----ში, თუმცა ბინა არც მას და არც მოსარჩელეს არ ეკუთვნის. მოპასუხემ არაერთხელ მიმართა ადგილობრივ ხელისუფლებას და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვა. ამდენად, საცხოვრებელი სახლი, რომლიდანაც მოსარჩელე მის გამოსახლებას მოითხოვს, სახელმწიფოს ეკუთვნის. მოპასუხემ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

2.2. მოპასუხე მხარემ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე დაადასტურა, რომ ცხოვრობს საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში, მაგრამ სადავო გახადა უძრავი ქონების კუთვნილება და ამონაწერში მითითებული მონაცემები.

(იხ. შესაგებელი და სასამართლოს 25.06.2018 წლის სხდომის ოქმი 17:15:13-17:15:26 სთ)

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. მოპასუხე ელ-----ი ცხოვრობს საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში. ამონაწერის მიხედვით უძრავი ქონების მახასიათებლებია - სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 106 მ² და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა №1 საერთო ფართობით 143.3 მ², მისამართი - გუ-----, სოფე-----ი „ნა-----ი“. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღი 26.06.2000 წელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შესაგებელი (ს.ფ. 28-36);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14);
- მოპასუხე მხარის განმარტება (სასამართლოს 25.06.2018 წლის სხდომის ოქმი 17:15:13-17:15:26 სთ)

3.1.2. თე-----ი 2018 წლის 24 მაისს გარდაიცვალა. იგი რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ლე-----თან, რომელმაც 19.06.2018 წელს სამკვიდროს მისაღებად განცხადებით მიმართა სასამართლო ბიუროს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 169);
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 168);
- მოწმობა სამკვიდროს მისაღებად განცხადების წარდგენის შესახებ (ს.ფ. 170-172).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონებაზე, ამონაწერის მიხედვით მდებარე მისამართზე - გუ-----, სოფე-----ი „ნა-----ი“, საჯარო რეესტრში აწ გარდაცვლილი თე-----ის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ თვითონ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელზე თანდართულია საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 11 აპრილის მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი, რომლის მიხედვით საჯარო რეესტრში №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებაზე თე-----ის საკუთრების უფლებაა რეგისტრირებული.

მოპასუხე მხარემ სადავო გახადა რეესტრის ჩანაწერის სისწორე და მიუთითა, რომ ამონაწერში მითითებული ტერიტორია - „ნა-----ი“ მდებარეობს სხვა ადგილზე და იგი ქონების რეალური ადგილმდებარეობიდან დაახლოებით ორი კილომეტრით არის დაშორებული. აგრეთვე განმარტა, რომ უძრავი ქონება სადაც მდებარეობს იმ ტერიტორიას „სა-----ი“ ეწოდება. ამ გარემოების დამადასტურებლად მხარემ 20.09.2017 წელს გაცემულ №61 ცნობაზე მიუთითა.

სასამართლო განმარტავს, რომ რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს

უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, რაც ნიშნავს იმას, რომ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მართალია მოპასუხემ სადავო გახადა ამონაწერში მითითებული მონაცემების სისწორე, თუმცა ვერ წარმოადგინა მის მიერ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი რელევანტური მტკიცებულება. ამასთან, ვერც ის გარემოება გახდება რეესტრის მონაცემის უსწოროდ მიჩნევის საფუძველი, რომ 06.02.2013 წელს მომზადებულ ამონაწერში და 11.04.2016 წელს მომზადებულ ამონაწერში დაფიქსირებულ უძრავი ქონების მახასიათებლებს შორის არსებობს სხვაობები, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის 1-ლი ნაწილით, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. განსახილველ შემთხვევაში კი სარჩელის აღძვრის მომენტისთვის მომზადებული მონაცემი ითვლება სწორად და მის მიხედვით თე-----ის საკუთრებას მხოლოდ მიწის ნაკვეთი კი არა, არამედ მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობაც წარმომადგენს. ამასთან, ორივე ამონაწერში მისამართად დაფიქსირებულია გუ-----, სოფე-----ი „ნა-----ი“.

ამდენად, მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო უძრავი ქონება სახელმწიფო საკუთრებაა და თე-----ის სახელზე რეგისტრაცია უკანონოდ ან არასწორი მონაცემების (რომ ქონება სხვაგან მდებარეობს) მიხედვით მოხდა. შესაბამისად, მოპასუხემ ვერ შეძლო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ კანონით დადგენილი სისწორის პრეზუმფციის გაბათილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14);
- მოპასუხე მხარის განმარტება (იხ. სასამართლოს 25.06.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 17:15:13-17:15:45 სთ);
- ცნობა №61 (ს.ფ. 120).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, სამართლებრივად შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია; „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა

დაცვის კონვენცია" საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 შეულახავად 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 მაშინ, როცა ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა შელახულია და მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ამასთან, 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 სამივე წინაპირობის არსებობა დადგინდება, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა შესაძლებელი გახდება.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლების 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.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით, გუ-----ს სოფე-----ში „ნა-----ი“ მდებარე, უძრავი ქონება თე-----ის სახელზეა რეგისტრირებული. აგრეთვე დადგენილია, რომ თე-----ი 2018 წლის 24 მაისს გარდაიცვალა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილით „გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით“. ამავე კოდექსის 1319-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად მისი გამოცხადების შედეგად. ხოლო 1320-ე მუხლის მიხედვით, სამკვიდროს გახსნის დროდ ითვლება მამკვიდრებლის გარდაცვალების დღე ან პირის გარდაცვლილად გამოცხადების შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღე.

სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის თანახმად, 1) სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. 2) მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. 3) თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი. ამავე კოდექსის 1336-ე მუხლის პირველი პუნქტით „კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან: I. პირველ რიგში – გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები)“.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თე-----ი 2018 წლის 24 მაისს გარდაიცვალა. თე-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო და სამკვიდროში შედის ყველა ის ქონებას, რომელიც მამკვიდრებელს გარდაცვალების მომენტში ეკუთვნოდა. სწორედ ასეთ ქონებას წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონებაც, ვინაიდან იგი საჯარო რეესტრში მამკვიდრებლის სახელზეა რეგისტრირებული.

როგორც უკვე აღინიშნა, კანონით დადგენილია სამკვიდროს მიღების ორი ფორმა, ესენია - ფაქტობრივი ფლობა და სამკვიდრო მოწმობის გაცემის მოთხოვნით სანოტარო ბიუროსთვის მიმართვა. მემკვიდრის მხრიდან აქედან ერთ-ერთის განხორციელებაც საკმარისია იმისთვის, რომ სამკვიდრო მიღებულად ჩაითვალოს. ამასთან, სამკვიდრო ქონება მემკვიდრეზე გადადის იმავე ფორმით, რა ფორმითაც იგი მამკვიდრებელს გარდაცვალების მომენტში ეკუთვნოდა. მართალია უძრავ ქონებასთან მიმართებით საკუთრების უფლების დადასტურება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციით ხდება და მოცემულ შემთხვევაში ლე-----ის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღრიცხული არ არის, თუმცა მას, როგორც მემკვიდრეს და სამკვიდროს მიმღებ პირს გააჩნია სამკვიდრო ქონების მესამე პირების უკანონო ხელყოფისგან დაცვის უფლება, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან (სამკვიდროს დამტოვებელთან).

დადგენილია, რომ აწ გარდაცვლილი თე-----ი და ლე-----ი რეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდნენ და ამდენად, ეს უკანასკნელი პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრეს განეკუთვნება. ამასთან, მან კანონით დადგენილ ვადაში სამკვიდროს მიღების ნება გამოავლინა და განცხადებით მიმართა სანოტარო ბიუროს სამკვიდრო მოწმობის გაცემის მოთხოვნით. ამიტომ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლე-----ს, მსგავსად მესაკუთრისა, სამკვიდრო ქონებასთან დაკავშირებული უფლებების დაცვის უფლება აქვს. მათ შორისაა უფლება - მოითხოვოს სამკვიდრო მასაში შემავალი უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნება.

ამდენად, ლე-----ი, როგორც გარდაცვლილი თე-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე, წარმოადგენს უფლებამონაცვლეს და როგორც სამკვიდროს კანონისმიერი მმართველი უფლებამოსილია მოითხოვოს სამკვიდროში შემავალი ქონების მესამე პირების ხელყოფისგან დაცვა. განსახილველ შემთხვევაში დაცვის საგანია უძრავი ქონება, რომელიც მამკვიდრებლის სახელზეა საჯარო რეესტრში აღრიცხული. შესაბამისად, ეს ქონება წარმოადგენს სამკვიდრო აქტივს, რომლის უკანონო ხელყოფისგან დაცვის მოთხოვნით აღძრულ სარჩელზე ლე-----ი წარმოადგენს მის დაცვაზე უფლებამოსილ პირს. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის კი აუცილებელია დამატებით დადგინდეს მოპასუხის უფლებები უძრავ ქონებასთან

დაკავშირებით, კერძოდ კი ფლობს თუ არა მოპასუხე უძრავ ქონებას და მართლზომიერია თუ არა მფლობელობა.

6.3. საქმის განხილვის შედეგად დადასტურდა, რომ მოპასუხე ფლობს საჯარო რეესტრში თე-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას და მის გამოთავისუფლებაზე და მოსარჩელისათვის დაბრუნებაზე უარს აცხადებს. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის მფლობელს შეუძლია მესაკუთრეს უარი უთხრას ნივთის დაბრუნებაზე იმ შემთხვევაში, თუ იგი ამ ნივთის მართლზომიერ მფლობელს წარმოადგენს. ნივთის მესაკუთრის მხრიდან ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში, საკუთრების უფლების და 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 მტკიცებულებით 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.

მოპასუხე მხარემ, მიუთითა, რომ მან არაერთი განცხადებით მიმართა სახელმწიფო უწყებებს და უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვა, თუმცა საკითხი ამ დრომდე გადაწყვეტილი არ არის. სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული განმარტება, აგრეთვე საქმეში წარმოდგენილი ამ განმარტების დამადასტურებელი წერილობითი დოკუმენტები, უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელ მტკიცებულებას არ წარმოადგენს. უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობისათვის აუცილებელია მფლობელობის უფლება მესაკუთრის ნებიდან მომდინარეობდეს. ასეთად განიხილება მაგალითად მესაკუთრესთან დადებული თხოვნის, ქირავნობის, იჯარის ხელშეკრულება. მფლობელობის მართლზომიერების მეორე საფუძველი შეიძლება კანონისმიერი ვალდებულებებიდან გამომდინარეობდეს (მაგ: სსკ-ის 180-ე მუხლი). მოპასუხე მხარემ ვერ წარმოადგინა რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც სადავო ფართზე მისი მართლზომიერი ფლობის უფლება დადასტურდებოდა. აქედან გამომდინარე, შეიძლება მხოლოდ იმ დასკვნის გამოტანა, რომ მოპასუხე უკანონოდ ფლობს უძრავ ქონებას და ამდენად, სახეზეა ყველა წინაპირობა, რაც ნივთის მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოთხოვნის და მოსარჩელისათვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნების მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის უნდა არსებობდეს.

6.4. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე, სასამართლო

მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

სასამართლო განმარტავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ შუამდგომლობას სასამართლო მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში იხილავს. ეს უფლება მატერიალური სამართლის ნორმებით დაცულ უფლებას არ წარმოადგენს. ამიტომ შუამდგომლობის აღმძვრელ პირს მისი დასაბუთების ვალდებულება ეკისრება, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 215-ე მუხლის პირველი ნაწილისა. მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმა კი ამ შუამდგომლობის მინიმალურ დონეზე დასაბუთებულობაზეც არ იზრუნა. სარჩელში მხოლოდ მოთხოვნაა მითითებული და რაიმე არგუმენტაციას შუამდგომლობა არ შეიცავს. ამასთან, შუამდგომლობის დასაბუთება საქმის არსებითი განხილვის ეტაპზეც არ მომხდარა. გამომდინარე აქედან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ შუამდგომლობა დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. 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.

ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით სახელმწიფო ბაჟი სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე შეადგენს 50 ლარს.

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.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით და უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე გადახდილია ბაჟი 50 ლარის ოდენობით. სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. გამომდინარე აქედან, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე და უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით მოპასუხე ელ-----ს აეკრძალა უძრავ ქონებაზე, მდებარე გუ-----სოფე-----ი „ნა-----ი“, საკადასტრო კოდით №5-----, სარემონტო, ინფრასტრუქტურული და რეკონსტრუქციული სამუშაოების ჩატარება;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 41-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 250-ე, 259¹, 268-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ლე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე ელ-----ი გამოსახლდეს უძრავი ქონებიდან მდებარე გუ-----სოფე-----ი „ნა-----ი“, საკადასტრო კოდი №5----- და ქონება მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს;
3. მოპასუხე ელ-----ს მოსარჩელე ლე-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის -120 ლარის და უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის ანაზღაურება;
4. მოსარჩელე ლე-----ს უარი ეთქვას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე;
5. ძალაში დარჩეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 12.09.2017 წლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც მოპასუხე ელ-----ს აეკრძალა უძრავ ქონებაზე, მდებარე გუ-----სოფე-----ი „ნა-----ი“, საკადასტრო კოდით №5-----, სარემონტო, ინფრასტრუქტურული და რეკონსტრუქციული სამუშაოების ჩატარება;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
7. 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.
8. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე უარის თქმის ნაწილში საჩივრდება კერძო საჩივრთ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 12 დღის ვადაში, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

მოსამართლე

რომან კუპატაძე