



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

23 ივლისი, 2018 წელი.
ბათუმი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - დავით გელაშვილი
სხდომის მდივანი - ნაირა აბაშიძე

მოსარჩელე - გ-----ე

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ნ-----ე

მოპასუხე - ხ-----ე

მოპასუხე - ი-----ე

მოპასუხე - ლ-----ე

მოპასუხე - თ-----ე

მოპასუხე - ნ-----ე

მოპასუხე - ე-----ე

მოპასუხე - მ-----ე

მოპასუხე - თ-----ე

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით ქმედების დავალდებულება;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აღკვეთილი იქნას გ-----ის საკუთრების უკანონო ხელშეშლა-ხელყოფა, გამოთხოვილი იქნას მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ნივთი მოპასუხეების ე-----ის, ი-----ის, ლ-----ის თ-----ის, ნ-----ის, თ-----ის მ-----ის და ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან, დავალდებულდეს მოპასუხეები - გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩააბარონ გ-----ეს უძრავი ნივთი, მდებარე რაიონი ხელვაჩაური, ს-----ო მე-16 1-ლი ჩიხი N3, სასოფლო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი -2602 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო

ფართი 292.4 კვ.მ, საკადასტრო კოდი -2-----.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე გაბრიელ გოგიტიძეს საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ნივთი მდებარე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ მახოში საკადასტრო კოდი - 2-----. მარწმუნებლის საკუთრების უფლება ზემოაღნიშნულ ფართზე დასტურდება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით - განცხადების რეგისტრაციის N----- (16/04/2015წ.) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია - უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით, დამოწმების თარიღი - 14/11/2012 წელი - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული ფართი უტყუარად წარმოადგენს გ-----ის საკუთრებას, მოპასუხეები ე-----ა, ი-----ა, ლ-----ა, თ-----რ, ნ-----ა, თ-----ა, მ-----ეები და ხ-----ე, მათვის მოსარჩელის არაერთი მიმართვისა არ ათავისუფლებენ ფართს და მოსარჩელეს როგორც მესაკუთრეს, დღემდე არ ეძლევა საშუალება მის მიერ შეძენილი საკუთრება გამოიყენოს იმდაგვარად, როგორც ამას ის საჭიროდ ჩათვლის, ხოლო ხელმყოფი მოპასუხეებისგან თვითნებური ქმედებების შედეგად, გ-----ე განიცდის ზიანს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო მოსარჩელე იძულებული გახდა მიემართა სასამართლოსადმი და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით მოეთხოვა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის აღსაკვეთად მოპასუხეებზე ქმედების დავალდებულება, რადგან მესაკუთრის უფლების დაცვის ძველთაგანვე მიღებული საშუალებაა ვინდიკაციური - „სანივთო განცხადება“ და მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოსამზადებელ ეტაპზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი დაუჭირა და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა წამოადგინეს შესაგებელი, სადაც სარჩელი სცნეს და მიუთითეს, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეთა შორის ნამდვილად არსებობდა ხელშეკრულება ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და თუ მოპასუხეები გამოისყიდნენ უძრავ ქონებას, ხელშეკრულებით მოსარჩელეს იურიდიულად ჰქონდა უფლება მთლიანი უძრავი ქონება გადაეფორმებინა თავის საკუთრებაში, მაგრამ დღეისათვის მათ შორის შედგა სასამართლოს გარეშე წერილობითი შეთანხმება, რის საფუძველზეც მხარეები შეთანხმდნენ გარკვეული ვადით, კერძოდ ერთი წლითა და რვა თვით არ მოხდება

იძულებითი წესით მოპასუხეთა გამოსახლება მოსარჩელის საკუთრებიდან. შესაბამისად მოპასუხე მხარე აპირებს აღნიშნულ ვადაში მოსარჩელეზე შეთანხმებული თანხის გადახდით მთლიანად მოაგვაროს მხარეებს შორის არსებული დავა.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხეებმა სარჩელი სცნეს სრულად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ხელვაჩაურის რაიონის ს-----ოში მდებარე სადავო უძრავი ქონების - (შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 292.40 კვ.მ, დაზუსტებული ფართობი: 2602.00 კვ.მ) (საკადასტრო კოდი 2-----) მესაკუთრე არის მოსარჩელე გ-----ე.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

მოპასუხეები სადავოდ არ ხდიან მოსარჩელის საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, რომლის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებას ითხოვს მოსარჩელე.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე ადასტურებს მოთხოვნის საფუძვლიანობას, საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხეებმა სარჩელი სცნეს სრულად.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია,
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი,
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ყველაზე აბსოლუტური და მნიშვნელოვანი უფლებაა იმ უფლებათაგან, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება“.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით. ამ ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა.

კანონის დასახელებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერი ინტერესებს.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ უძრავი ქონება მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი, ს-----ო, საკადასტრო კოდი 2----- წარმოადგენს მის საკუთრებას და მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობენ მოპასუხეები. მოითხოვს აღიკვეთოს მისი ქონების უკანონო ხელყოფა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს მართლმსაჯულების განხორციელება და თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა, ანუ მომართოს სასამართლოს და მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი 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.“

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით „საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა

ერთობლიობა”.

6.4. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მეორე ნაწილით „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. მტკიცებულებათა ანალიზით დადგენილი იქნა, რომ უძრავი ქონება მდებარე ხელვაჩაურის რაიონი, ს-----ო, საკადასტრო კოდი 2-----, მოსარჩელე გ-----ის საკუთრებაა რეგისტრირებული.

მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება, რის გამოც ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება გ-----ის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, მყარი და დამაჯერებელია.

საქმის განხილვის მომენტისათვის გ-----ე ქონების მესაკუთრეა და ამ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას აქვს სისრულისა და უტყუარობის დანიშნულება.

6.5. მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშეშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მის კუთვნილ ქონებაში მისი ნების საწინააღმდეგოდ ცხოვრობს მოპასუხე და არ აძლევს საშუალებას ამ ქონებით ისარგებლოს.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლება გააჩნია მხოლოდ მესაკუთრეს. გ-----ე მესაკუთრეა და მას აქვს ასეთი მოთხოვნის უფლება. დადგენილია, რომ მოპასუხეები ფლობენ გ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებას

და სარგებლობენ ამ სიკეთით, რის წინააღმდეგაც არის მოსარჩელე. მას მოპასუხეების გამო ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში. მოპასუხეები არ არიან ქონების მართლზომიერი მფლობელები, ამიტომაც გამოსახლებული უნდა იქნეს მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან. გამოსახლებითა და ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემით აღსდგება გ-----ის საკუთრების უფლება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“¹ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყონებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ.

მითითებული ნორმა სასამართლოს მიანდობს შეაფასოს არის თუ არა აუცილებლობა საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსრულებისათვის და რა დამაბრკოლებელი გარემოება შეიძლება წარმოიქმნას გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსრულებლობის შემთხვევაში მის აღსრულებასთან დაკავშირებით.

საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოსამზადებელ ეტაპზე მოსარჩელე მხარემ უარი განაცხადა სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დაუყონებლივ აღსრულებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის შესაბამისად თუ

სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ვინაიდან სასამართლოს მოსამზადებლ სხდომაზე მოპასუხეებმა სრულად სცნეს სარჩელი მხარეები უნდა გათავისუფლდნენ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. აღკვეთილი იქნას გ-----ის საკუთრების უკანონო ხელშეშლა-ხელყოფა, გამოთხოვილი იქნას მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ნივთი მოპასუხეების ე-----ის, ი-----ის, ლ-----ის თ-----ის, ნ-----ის, თ-----ის მ-----ის და ხ-----ის უკანონო მფლობელობიდან, დავალდებულდეს მოპასუხეები - გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩააბარონ გ-----ეს უძრავი ნივთი, მდებარე რაიონი ხელვაჩაური, ს-----ო მე-16 1-ლი ჩიხი N3, სასოფლო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი -2602 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 292.4 კვ.მ, საკადასტრო კოდი -2-----.

3. მოსარჩელე გ-----ის წარმომადგენელს ნ-----ეს (3/ნ ნ-----) უკან დაუბრუნდეს მის მიერ სასარჩელო განცხადებაზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 120.00 ლარის ოდენობით. (სს „თიბისი ბანკი“, გადახდის თარიღი 12.09.2017 წელი, საგადასახადო დავალება 1).

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხელვაჩაურის რაიონულ 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 ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს

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

მოსამართლე:
გელაშვილი

დავით