



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16 აგვისტო, 2018 წ.

ქ. ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ფხალაძე**

სხდომის მდივანი თამთა ჩულუხიძე

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელში მოპასუხე) - ვა-----ი
მოსარჩელის წარმომადგენელი (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე ვა-----ის წარმომადგენელი) - ნა-----ი
მოპასუხე (შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე) - ში-----ი
მოპასუხე - სა-----ა
მოპასუხეები შეგებებულ სარჩელში - შო-----ა, არ-----ი
თარჯიმანი: ნა-----ა, სუ-----ი
დავის საგანი ძირითადი სარჩელით - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის
გამოთხოვა
დავის საგანი შეგებებულ სარჩელით - საცხოვრებელი სადგომის
გამოსყიდვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა (ძირითადი სარჩელით)

მოსარჩელე ვა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე მარნეული, სოფელი კაჩაგანი, მე-8 ქუჩა, N 23, ს/კ N 83.11.07.4--- მოპასუხეების ში-----ის და სა-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა.

სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელე ვა-----ის საკუთრებას წარმოადგენს მ-----
----- მე-8 ქუჩა N 23-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ფართობი - 1130 კვმ და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, ს/კ 83.11.07.4--- მოპასუხე

ში-----ი არის მოსარჩელის ძმისშვილი, ხოლო სა-----ა კი ში-----
-----ის მეუღლე. წლების წინ, როდესაც მოსარჩელის ძმამ სახლიდან გაუშვა
მოპასუხეები, ისინი დარჩნენ უსახლკაროდ, მოსარჩელემ მათ მიმართ
გამოიჩინა გულისხმიერება და დროებით შეიფარა მის საკუთრებაში იმ
იმედით, რომ ისინი დროთა განმავლობაში თავიანთ სახლს შეიძენდნენ.
დღეისათვის მოპასუხეები არამართლზომიერად ფლობენ მოსარჩელის უძრავ
ქონებას, მოპასუხეები წინააღმდეგი არიან გაათავისუფლონ მოსარჩელის
უძრავი ქონება.

11. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებული სარჩელით

ვა-----ისგან ში-----ის მიერ 1755 ლარის გადახდის სანაცვლოდ
გამოსყიდული იქნას მარნეულის რაიონის, სოფელ კაჩაგანში მდებარე უძრავი
ქონებიდან (ს/კ 83.11.07.4--) 64.6 კვმ საცხოვრებელი სახლი, არსებითი
შემადგენელი მიწის ნაკვეთით, საცხოვრებელ სახლზე მიშენებული 54 კვმ
სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე ნაგებობა ფარდული, არსებითი
შემადგენელი მიწის ნაკვეთით და საცხოვრებელ სახლზე მიშენებული 20 კვმ
დამხმარე ფართი, სულ 138.6 კვმ არსებითი შემადგენელი მიწის ნაკვეთით.

შეგებებული სარჩელის საფუძვლები:

ში-----ი 1980 წლიდან ცხოვრობს მარნეულის რაიონის ს-----
----- მდებარე, საჯარო რეესტრში N83.11.07.4-- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებულ საცხოვრებელ სახლში. აღნიშნული სახლი არის მამამისის
კერა და სახლში დაიბადნენ და გაიზარდნენ მამამისი და ბიძები, მათ შორის ვა-
-----ი. მათი მშობლები იყვნენ (ბებია და პაპა) მამა ჰ-----ი და
დედა გი-----. მამა ა-----ი და ბიძები ვა-----ი და ას-----ი.
დაოჯახების შემდეგ გავიდნენ მშობლების სახლიდან ცალკე და ააშენეს
საცხოვრებელი სახლები, სადაც ცხოვრობენ დღემდე, ხოლო ში-----ი,
ჯერ კიდევ ბავშვობიდან დარჩა ბებიათან გი-----სთან და დღემდე
ცხოვრობს აღნიშნულ სახლში. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში იცხოვრა
სკოლის დამთავრებამდე, შემდეგ წავიდა საბჭოთა ჯარში და ჯარიდან
დაბრუნების შემდეგ კვლავ გააგრძელა ამ სახლში ცხოვრება. შემდეგ
დაოჯახდა და ცოლად შეირთო სა-----ა. დაოჯახების შემდეგ მათმა
ოჯახმა შვილებთან ერთად გააგრძელეს ცხოვრება ხსენებულ სახლში.
საცხოვრებელ სახლში ცხოვრების პერიოდში სახლს მიაშენეს ერთი ოთახი 15.0
კვ.მ., სამზარეულო 9.0 კვ.მ., ღია აივანი 8.1 კვ.მ., საჭონლის სადგომი 20.0 კვ.მ.,
სახლის უკან ააშენეს 54.0 კვ.მ. ფარდული, რასაც იყენებენ სამეურნეო
დანიშნულებისათვის როგორც დამხმარე ნაგებობა. საცხოვრებელ სახლს
გამოუცვალეს მთლიანი სახურავი. სახლის ეზოში ბეტონის სვეტებზე და ხის
კონსტრუქციებით მოაწყო სამი სასათბურე ნაგებობა რომლის მთლიანი
ფართია 536.0 კვ.მ. გარდა აღნიშნულისა ეზოს შესასვლელში ჩააყენა რკინის
ჭიშკარი, სახლში შეიყვანეს ბუნებრივი აირი, სასმელი წყლის მილი და

ელექტრო ენერგიის ხაზი. ვა-----ი და მისი ოჯახის წევრები როცა გავიდნენ აღნიშნული სახლიდან და ააშენეს ცალკე სახოვრებელი სახლი, ში-----ი და ვა-----ი შეთანხმდნენ, რომ აღნიშნული სახლი დარჩებოდა ში-----ის საკუთრებაში, რის სანაცვლოდ მას კომპენსაციის სანაცვლოდ გადაეცა ში-----ის საკუთრებაში არსებული და საჯარო რეესტრში N83.11.20.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფართობი. საცხოვრებელი სახლის პირვანდელი ფართობი შეადგენდა 32.5 კვ.მ., ხოლო შესაბამისი მიწენების შედეგად საცხოვრებელი სახლის დღევანდელი ფართობი შეადგენს 64.6 კვ.მ. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად 32.5 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობის დღევანდელი ღირებულება შეადგენს 6500 ექვსი ათას ხუთასი ლარი, ხოლო მისი შემადგენელი მიწის ნაკვეთის საფასური 130 ათასი ლარი. ამდენად ში-----ი ბავშვობიდან ბებიამ გი-----მ დატოვა თავისთან და ფაქტიურად გაიზარდა ბებასთან. მიუხედავად იმისა, რომ ვა-----ი გავიდა დედის სახლიდან, ააშენა ცალკე სახლი და იუკვე ორმოცი წელია ის ცხოვრობს და ეწევა ცალკე მეურნეობას, ის დღემდე ირიცხება გი-----ს კომლში კომლის წევრად. ფაქტიურად ვა-----მა ერთი საკომლო წიგნიდან გაცემული ცნობის გამოყენებით, თავის საკუთრებაში დაარეგისტრირა ორი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ერთი თავისი ქონება, ხოლო მეორე დედის გი-----ს კომლში არსებული ქონება. დედის გი-----ს კომლიდან ფაქტობრივად ცალკე გასვლის შემდეგ, ის დედის სახელზე რეგისტრირებული კომლის წევრობიდან უნდა ამოწერილიყო და დარეგისტრირებულიყო ცალკე კომლად, თუმცა თავის დროზე ეს არ მომხდარა. მას დაახლოებით ორმოცი წელია დედის გი-----ს კომლში არსებული ქონებით არ უსარგებლია და მათ შორის ხსენებული შეთანხმების შედეგად დაეპატრონა ში-----ი. იგი არის მარნეულის რაიონის სოფელი კაჩაგანი, ქუჩა მე-8 N23-ში მდებარე, ამჟამად N83.11.07.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული საცხოვრებელი სახლის მართლზომიერი და კანონიერი მფლობელი. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლს ის უწყვეტად ფლობს დაახლოებით ოცდათხუთმეტი წელია და მასთან ერთად თავისი ოჯახის წევრებიც რეგისტრირებულები არიან ხსენებულ მისამართზე. გარდა ამისა ში-----ის სახელზეა რეგისტრირებული ელექტრო ენერგიის , ბუნებრივი აირისა და სასმელი წყლის აბონენტი და თავისი სახელით იხდის აღნიშნული კომუნალური მომსახურების საფასურს. ში-----ი როცა დაეუფლა საცხოვრებელ სახლს და შეუდგა მის სარგებლობას ამ ურთიერთობის წარმოშობის მომენტებში ვა-----ის კომლში რეგისტრირებულნი იყვნენ თვით ვა-----ი, მეუღლე შო-----ა და შვილები არ-----ი, ად-----ი და აინურა ასლანოვა, ხოლო შემდეგ კომლში დარეგისტრირდნენ ვა-----ის რძალი რ-----ა და შვილიშვილი მა-----ი. 2010 წელს ში-----ი, ვა-----ი და მისი ოჯახის წევრები არ-----ი და შო-----ა შეთანხმდნენ, რომ ში-----ი მათ საკუთრებაში გადაუფორმებდათ 83.11.20.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, ასევე მათ ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის

საწარმოებლად მისცემდა ქვიშას ცემენტსა სამშენებლო ბლოკს, ხოლო ისინი მას დაუთმობდნენ ამჟამად სადაოდ გამხდარ საცხოვრებელ სახლს. ამ შეთანხმების შემდეგ ვა-----ი და მისი ოჯახის წევრები შეუდგნენ ში-----ის მიერ მათთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის დამუშავებას, თუმცა საბოლოოდ მათ შორის შეთანხმება დაირღვა იქიდან გამომდინარე, რომ ოჯახის წევრებმა კუთვნილი წილები აჩუქეს ვა-----ს და ვა-----მა მომართა სასამართლოს.

2. ძირითად სარჩელში მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ში-----მა და სა-----ამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს. განმარტეს, რომ ისინი სადავო უძრავ ქონებას ფლობენ მართლზომიერად.

2¹. შეგებებულ სარჩელში მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეებმა ვა-----მა, შო-----ამ და არ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე სასამართლო სხდომაზე არ ცნეს სასარჩელო მოთხოვნა, მათ განმარტეს, რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეებს და შ-----ი და სა-----ებს შორის არ მომხდარა გარიგება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე, მ----- ს/კ N 83.11.07.4-- დაზუსტებული ფართობი 1130 კვმ, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17)

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.1.2. უძრავი ქონება, მდებარე, მ----- ს/კ N 83.11.07.4-- იმყოფება ში-----ის და სა-----ას ფაქტობრივ მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დასადგენ სადავო გარემოებას წარმოადგენს, ში-----ის და სა-----ას მიერ მ----- მდებარე, ს/კ 83. 11.07.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფლობას აქვს თუ არა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლები.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამ ნორმით დადგენილი შეჯიბრებითობის პრინციპი არის სამოქალაქო სამართალწარმოების ძირითადი პრინციპი, რომლის არსი განმტკიცებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით, ამ ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მითითებულ ნორმათა შესაბამისად, ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ვალდებულება აკისრიათ მხარებს, რომლებიც თავის სამართლებრივ მოთხოვნას აფუძნებენ აღნიშნულ გარემოებებს და შესაბამისად, ისინი მიეთითება მათ მიერ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, ეკისრება მის მიერ მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი.

სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი ნაწილდება იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი **"affirmanti, non negati, incumbit probatio"**- "მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას,

ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს”. ამ დებულებიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს, ვინ რა უნდა ამტკიცოს.

მოსარჩელე ვა-----მა სასამართლოს წარმოუდგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება მისი საკუთრების უფლება N 83. 11.07.4-- საკადასტრო კოდით არსებულ უძრავ ქონებაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოსარჩელემ დაადასტურა, რომ სწორედ იგი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს.

მოსარჩელე ვა-----ი განმარტავს, რომ მან ში-----ი და სა-----ა დროებით შეუშვა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში, ხოლო დღეის მდგომარეობით მათ მიერ უძრავი ქონების ფლობას არ აქვს არავითარი კანონიერი საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში, ში-----მა და სა-----ამ უნდა ამტკიცონ, რომ ისინი მართლზომიერად ფლობენ სადავო უძრავ ქონებას. ისინი უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის სამართლებრივ საფუძვლად უთითებენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონს.

ში-----მა და სა-----ამ მტკიცებულების სახით წარმოადგინეს სსგს მარნეულის სამოქალაქო რეესტრის სამსახურიდან ინფორმაცია მარნეულში, ს----- რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე ში-----ი და სა-----ა რეგისტრირებული არიან 06.07. 2004 წლიდან.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს. ში-----მა და სა-----ამ ასევე წარმოადგინეს ელ.ენერგიის და ბუნებრივი აირის გადასახადების გადახდის შესახებ ინფორმაცია, რომლის თანახმად, სოფელ კაჩაგანში აბონენტად რეგისტრირებულია ში-----ი. წარმოდგენილია 2007 წლიდან 2018 წლამდე ინფორმაცია. ასევე წარმოადგინეს შპს „-----დან ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ ში-----ი არის შპს „-----ს აბონენტი 2016 წლის 10 თებერვლიდან.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაიკითხა ორუჯ ნამაზოვი. მისი

განმარტებით, სადავო საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეა ვა-----ი. ვა-----
-----ი ახალი სახლის აშენების შემდეგ - 1980 წელს საცხოვრებლად გადავიდა
ახალ სახლში, ხოლო ვალის დედა კი დარჩა აღნიშნულ სახლში, რომლის
გარდაცვალების შემდეგ, დაახლოებით 1983 წლიდან სახლში ცხოვრობდა
ვალის ნათესავი, სახელად იაშარი. მოწმის განმარტებით, ში-----ი
სადავო სახლში ცხოვრობს დაახლოებით 1992-1993 წლიდან, მან სახლს
სახურავი შეუცვალა. მოწმის ჩვენებით არ დგინდება გარემოება, რომ
მოპასუხეები სადავო საცხოვრებელ სახლს ფლობენ მართლზომიერად, კერძოდ
რომ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს და მათ შორის მოხდა გარიგება.

ამდენად სასამართლოს მიაჩნია, რომ ში-----ის და სა-----ას მიერ
სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც
დაადასტურებდნენ მათ მიერ სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ ფლობას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე
სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ვა-----ის სარჩელი უნდა
დაკმაყოფილდეს, ხოლო ში-----ის შეგებებული სარჩელი არ უნდა
დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი;
ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის
დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლები
საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების
შესახებ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-5 მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის
დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის შესაბამისად, ყოველ
ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების 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 პირველი 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.

იმავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. ამდენად, სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე მ-----
----- ს/კ N 83.11.07.4--- დაზუსტებული ფართობი 1130 კვმ, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვა-----ის სახელზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ვა-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს.

ში-----ის და სა-----ას განმარტებით, ისინი სადავო საცხოვრებელ სახლს ფლობენ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. კერძოდ აღნიშნავენ, რომ 2010 წელს ში-----ი, ვა-----ი და მისი ოჯახის წევრები არ-----ი და შო-----ა შეთანხმდნენ, რომ სადავო უძრავი

ქონება გადაეცემოდა საკუთრებაში ში-----ს და სა-----ას, სანაცვლოდ კი ვა-----ს გადასცემდნენ N83.11.20.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს. ამასთანავე აღნიშნავენ, რომ საბოლოოდ შეთანხმება ვერ შედგა.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლეა პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

ში-----ის და სა-----ას მიერ სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც დაადასტურებდნენ სადავო საცხოვრებელ სახლში მათ რეგისტრაციას 1997 წლის 25 ნოემბრამდე, ასევე ვერ იქნა წარმოდგენილი ამ პერიოდამდე კომუნალური გადასახადების გადახდის შესახებ ინფორმაცია და ასევე ვერ იქნა დადასტურებული უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის საფასურის გადახდის ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ დაადასტურა მისი მხრიდან ქონების მართლობიერად ფლობის ფაქტი. სასამართლო კიდევ ერთხელ განმარტავს,

რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს აზრით, მოპასუხე მხარემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცების ვალდებულების შესრულება და ვერ დაადასტურა სადავო ნივთის მფლობელობის გამამართლებელ გარემოებათა არსებობა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეები სადავო ნივთს ფლობენ კანონისმიერი და/ან სახელშეკრულებო საფუძვლის გარეშე, რაც გამორიცხავს მესაკუთრის მხრიდან მის ნივთზე მოპასუხის მფლობელობის განხორციელებისადმი თმენის ვალდებულების არსებობას. ამდენად ვინაიდან ში-----ის და სა-----ას მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობას არ აქვს მართლზომიერი საფუძველი, შესაბამისად, ვა-----ს აქვს უფლება გამოითხოვოს ნივთი მოპასუხეების უკანონო მფლობელობიდან და არსებობს ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. ხოლო შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. ძირითადი სარჩელით მოსარჩელე ვა-----ი შუამდგომლობს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე¹“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ. ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება.

სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რა დროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად გადაეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიმართვა, კერძოდ ზემოთ მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის ე¹ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს

უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილება. ამდენად, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს მიხედულებაზეა დამოკიდებული და, როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

განსახილველ შემთხვევაში, შუამდგომლობის განხილვისას სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ დასტურდება ისეთი გარემოებები, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან მოსარჩელეს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს. შესაბამისად, შუამდგომლობა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. აქვე სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასაბუთებული სასამართლო გადაწყვეტილების უფლება, ევროპული კონვენციით გარანტირებული ზოგადი პრინციპია, რომელიც ინდივიდს თვითნებობისაგან იცავს; ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ მატერიალურ-სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილ ძირითად ასპექტებს (Ruiz Torija v. Spain). ამავე დროს, სასამართლო ხელმძღვანელობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მოსაზრებით, რომ თუ კი „ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებანი, ეს არ შეიძლება გაგებულ იქნეს თითოეულ არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნად“ (**იხ. ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 30).**

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით. ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 %-ს , მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება.

ამდენად, ვინაიდან ვა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, ხოლო მას სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟი არ აქვს გადახდილი, მოპასუხეებს შ-----ი და სა-----ებს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით 120 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. ვა-----ის სარჩელი მოპასუხეების ში-----ის და სა-----ას მიმართ დაკმაყოფილდეს.
2. გამოთხოვილი იქნეს მოპასუხეების ში-----ის და სა-----ას უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონება, მდებარე მაარნეულის რაიონის სოფელ კაჩაგანში, ქუჩა მე-8, N 23, ს/კ 83.11.07.4-- და ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე ვა-----ს.
3. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ში-----ის სარჩელი მოპასუხეების ვა-----ის, შო-----ას და არ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.
4. მოპასუხეებს ში-----ს და სა-----ას სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს

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

**მოსამართლე
ფხალაძე**

პაატა