



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2/2-----20-8
წელი

21 სექტემბერი, 20-8

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - მა-----ე.

წარმომადგენელი - ეკა-----ი.

მოპასუხე - ალ-----ი.

წარმომადგენელი - ნოდ-----ი.

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ალ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, (საკადასტრო კოდი №0-.1-.0-.0--.--), ფართით 582 კვ. მეტრი.

20-8 წლის 6 ივლისს ქ-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში და განმარტა, რომ მის საკუთრებაშია უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, (საკადასტრო კოდი №0-.1-.0-.0--.--), ფართით 582 კვ. მეტრი, რომელიც მან მიიღო მემკვიდრეობით მამისგან - გო-----გან. მისი ბებუის ქ-----ის საკუთრებაში ირიცხებოდა ცნობა დახასიათების თანახმად 1254 კვ. მეტრი ფართობი, საიდანაც 600 კვ. მეტრი იყო უფლების დამდგენი

დოკუმენტით, ხოლო 654 კვ. მეტრი უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. ქ-----ის (მოსარჩელის ბებია) გარდაცვალების შემდეგ გო-----ემ მიიღო სამკვიდრო ქონება და მათ შორის 1254 კვ. მეტრი უძრავი ნივთი. აღნიშნული ქონებიდან 600 კვ. მეტრი, მასზედ არსებული შენობა-ნაგებობებით გო-----ემ გაიფორმა საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში, ხოლო 654 კვ. მეტრის გადაფორმება ვერ მოხერხდა. შესაბამისად გო-----ემ იპოთეკით დატვირთა მხოლოდ 600 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობებით და ვინაიდან ვერ გადაიხადა თანხა, აღნიშნული უძრავი ნივთი გასხვისდა და მისი შემძენი გახდა მოპასუხე ალ-----ი. ამ უკანასკნელმა მოშალა სამეზობლო ღობე, რომლითაც გამიჯნული იყო 600 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და 654 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, გააერთიანა მიწის ნაკვეთები და პრეტენზიას აცხადებს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, საკადასტრო კოდი №0-.1-.0-.0---, დაზუსტებული ფართით 582 კვ. მეტრი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ის სახელზე.

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, საკადასტრო კოდი №0-1-0-0-0--, დაზუსტებული ფართით 600 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1 - საერთო ფართით 93,89 კვ. მეტრი, N2 - საერთო ფართით 48,18 კვ. მეტრი, N3 - საერთო ფართით 2,95 კვ. მეტრი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ალ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე მხარის არგუმენტაციას, რომ მისამართზე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №---ში მდებარე ალ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავ ნივთი ფართი 600 კვ. მეტრი და ამავე მისამართზე მდებარე მა-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 582 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, წარმოადგენს ერთ მთლიან მიწის ნაკვეთს და შეუძლებელია დადგინდეს თუ სად მდებარეობს თითოეული მესაკუთრის კუთვნილი ნივთი, კერძოდ:

საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა).

ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად კი საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს გააჩნია

საკადასტრო კოდი, რომელიც არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, ხოლო საკადასტრო გეგმა ასახავს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემებს, რაც თავის მხრივ შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ (საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის, მშენებარე) და ა. შ.). ამასთან საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ: **ა)** უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, საკადასტრო კოდი №0-1-0-0--.--, დაზუსტებული ფართობით 582 კვ. მეტრი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ის სახელზე; **ბ)** უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, საკადასტრო კოდი №0-1-0-0--.0--.--, დაზუსტებული ფართობით 600 კვ. მეტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1 - საერთო ფართობით 93,89 კვ. მეტრი, N2 - საერთო ფართობით 48,18 კვ. მეტრი, N3 - საერთო ფართობით 2,95 კვ. მეტრი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ალ-----ის სახელზე.

ამდენად დადგენილია, რომ მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდია №0-1-0-0--.--, ხოლო ალ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი არის №0-1-0-0--.0--.--. ამასთან საყურადღებოა, რომ ორთავე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია დაზუსტებული სახით. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 20-8 წლის 28 ივნისს მომზადებული №0-1-0-0--.-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის საკადასტრო გეგმა, რაც უტყუარად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი არის დაზუსტებული და დადგენილია მისი ფართობი, კონფიგურაცია და ა. შ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, საკადასტრო კოდი №0-1-0-0--.--, არის დაზუსტებული ფართობით 582 კვ. მეტრი და შესაძლებელია დადგინდეს მისი კონკრეტული ადგილმდებარეობა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 31--312-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 31--ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, საკადასტრო კოდი №0-1-0-0--.--, დაზუსტებული ფართობით 582 კვ. მეტრი, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მა-----ის სახელზე.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა

დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე არის მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად. მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მამ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს - ალ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №- , (საკადასტრო კოდი №0-.1-.0-.0--), ფართით 582 კვ. მეტრი.

7. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრისას გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით. გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ალ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ი----- ქ. №--, (საკადასტრო კოდი №0-.1-.0-.0--.--), ფართობით 582 კვ. მეტრი.
3. ალ-----ს დაეკისროს მა-----ის სასარგებლოდ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 (ასოცი) ლარის ოდენობით.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. #6) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გაცემიდან 14 დღის ვადაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით.
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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გენადი მაკარიძე