

831210018002509768

საქმე № 2/131-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

11 ოქტომბერი, 2018 წ.
ბაღდათი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ბაღდათის მაგისტრატი სასამართლო

მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი ირმა ჭუმბაძე

მოსარჩელე - თ-- თა---ე-ას-----ი

მოპასუხე - ფ----- თა---ე

წარმომადგენელი - დ----- კა-----ე

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

თ-- თა---ე-ას-----ის 3/ნ 0----- საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, მდებარე ბა-----ს რა-----ს ს----- ფე-----ი (უძრავი ქონება: სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: ზონა ბა----- 30, სექტორი ფერსათი 12, კვარტალი 41, ნაკვეთი 322, დაზუსტებული ფართობი 4800:00 კვ.მ.) გამოთხოვილ იქნეს ფ----- თა---ის (3/ნ 0-----) უკანონო მფლობელობიდან, აღიკვეთოს ხელშეშლა და გამოსახლებულ იქნას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ფ----- თა---ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ თ-- თა---ე-ას-----ი არის მისი ნათესავი, რომლისგანაც 2015 წლის გაზაფხულზე 13000 აშშ

დოლარად იყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ბა-----ს რა-----ს ს----- ფე-----ი. ისინი შეთანხმდნენ, რომ 13000 აშშ დოლარს გადაუხდიდა ეტაპობრივად, თანხის ნახევრის გადახდის შემდეგ კი აღნიშნული უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა დარეგისტრირებულიყო ფ----- თა---ის სახელზე. მოპასუხის განმარტებით, მას დღეის მდგომარეობით გადახდილი აქვს 10000 აშშ დოლარი. ის კი ამ დროის მანძილზე პირდებოდა და ატყუებდა, რომ მის საკუთრებაში დაარეგისტრირებდა მის უძრავ ქონებას. მ/ წლის თებერვალში მოსარჩელემ, როდესაც მოპასუხემ კიდევ ერთხელ მოსთხოვა ქონების დარეგისტრირება, განუცხადა, რომ მისთვის მხოლოდ 5000 აშშ დოლარი აქვს გადახდილი და როდესაც გადაუხდიდა კიდევ 8000 აშშ დოლარს, მაშინ გადაუფორმებდა ქონებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბა-----, ს----- ფე-----ი, საკადასტრო კოდით #30.12.41.322 მდებარე უძრავი ქონება არის თ-- თა---ე-ას-----ის საკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ -19-20).

3.1.2. დადგენილია, რომ ფ----- თა---ე ფლობს ქ. ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ს----- ფე-----ი, საკადასტრო კოდით #30.12.41.322 მდებარე უძრავ ქონებას კანონიერი საფუძვლის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, მხარეთა ახსნა-განმარტება, სხდომის ოქმი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. ფ----- თა---ე და თ-- თა---ე-ას-----ი 2015 წლის გაზაფხულზე სიტყვიერად შეთანხმდნენ სადავო ქონების ნასყიდობაზე, თუმცა მოპასუხეს მისთვის შეთანხმებული თანხა სრულად არ გადაუხდია. თანხის გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოდგენილი არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სხდომის ოქმი);
- აბონენტად რეგისტრაციის მასალები (იხ. ს.ფ. 46-57);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ თ-- თა---ე-ას-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია,
საქართველოს კონსტიტუცია,
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე-312-ე მუხლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 268-ე-269-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება, მშვიდობიანად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით, არ შეიძლება ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და კანონითა და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით.

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

6.3. 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.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო 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.**

6.5. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი 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 საფუძვლად 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.

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. ბა-----ს მუნიციპალიტეტის, ს----- ფე-----ი, საკადასტრო კოდით #30.12.41.322 მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია თ-- თა---ე-ას-----ის საკუთრებად.

6.7. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის ქონების მესაკუთრე, ხოლო მოპასუხე არ არის კანონიერი მფლობელი და არ ახორციელებს სადავო ნივთის კანონისმიერ საფუძველზე ფლობას, მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. ხოლო მოპასუხე უფლებამოსილია ედავოს მოსარჩელეს სათანადო საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, თ-- თა---ე-ას-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ფ----- თა---ე გამოსახლებულ უნდა იქნეს ქ. ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ს----- ფე-----ი, საკადასტრო კოდით #30.12.41.322 არსებული უძრავი ნივთიდან და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე თ-- თა---ე-ას-----ს.

7. საპროცესო ხარჯები

ასამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის I ნაწილის “ა” ქვეპუნქტისა და 38-ე მუხლის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არა ნაკლებ 100 ლარისა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის II ნაწილის თანახმად, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს მოცემული მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

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. ვინაიდან მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 120 ლარი, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახ. ბაჟის 60 ლარის გადახდა, ხოლო ზედმეტად გადახდილი 60 ლარი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს უკან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ-- თა---ე-ას-----ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, **დაკმაყოფილდეს;**

1.1. გამოთხოვილ იქნეს მოპასუხე ფ----- თა---ის (3/ნ 0-----) უკანონო მფლობელობიდან თ-- თა---ე-ას-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ბა-----ს მუნიციპალიტეტის ს----- ფე-----ი, საკადასტრო კოდით #30.12.41.322 და აღნიშნული უძრავი ნივთი ჩაბარდეს მოსარჩელე თ-- თა---ე-ას-----ს გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში;

1.2. მოპასუხე ფ----- თა---ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის **60 ლარის** გადახდა;

1.3. მოსარჩელე თ-- თა---ე-ას-----ს (პ/ნ 0-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელის აღძვრისათვის 2018 წლის 22 ივნისს მის მიერ ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხიდან 60 ლარი, რომელიც ამოირიცხოს შემდეგი ანგარიშებიდან: მიმღების ანგარიში/სახაზინო კოდი: 300243150, მიმღების ბანკი/ხაზინა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური, ბანკის კოდი: TRESGE22 (120.00 ლარი, გადამხდელი: თ-- თა---ე-ას-----ი პ/ნ 0-----, გადახდის თარიღი: 22.06.2018; საგადახდო დავალება: #16995099, გადამხდელის ბანკი: სს „ლიბერთი ბანკი“);

2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.#32), ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ.#11) მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ კანონიერი წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე