



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11 იანვარი, 2019 წელი

ქ. გორი

გორის რაიონული სასამართლო მოსამართლე ნინო შარაძე სხდომის მდივნები თამარ ხარიბეგაშვილი

მოსარჩელე თ---ზ ნ-----ი, დ---თ ნ-----ი (შეგებებული სარჩელით მოპასუხეები) თ---ზ ნ-----ი, დ---თ ნ-----ი, ლიანა ნ-----ი, რუსუდან ნ-----ი

წარმომადგენელი ა-----ი მ-----ი

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) მ-----ნ ნ-----ი

წარმომადგენელი მ-----ბ დ-----ი

დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით) უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა

დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით) ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება და საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. ძირითადი მოთხოვნები

1.1 თავდაპირველი სასარჩელო მოთხოვნა

მ-----ნ ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს გორის რაიონი, სოფელ ქ-----ში, 66.47.1--112 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, აღეკვეთოს მას ამ უძრავი ქონებით სარგებლობა და მოახდინოს მან საპირფარეშოსა და კედლების დემონტაჟი.

1.2. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა

ს.კ. 66.47.1--112 რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება, მესაკუთრედ ცნობა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანა საჯარო რეესტრში.

ძირითად საჩელზე მოსარჩელის განმარტება

მოსარჩელის განმარტებით, 2014 წლის 28-30 ივლისს გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, საკუთრების უფლება გადასცა მ-----ნ ნ-----ს, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე მდებარე გორის რაიონ სოფელ ქ-----ში, ს.კ. 66.47.1--066. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანხა განისაზღვრა 23000 აშშ დოლარით, რომლის ნაწილის 5000 აშშ დოლარის გადახდაზე მყიდველი დღემდე ამბობს უარს. იგი თვითნებურად დაეუფლა მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს მდებარე გორის რაიონ სოფელ ქ-----ში, ს.კ. 66.47.1--112 და არ აძლევს ნაკვეთით სარგებლობისა და მისი შეღებვის უფლებას. ააშენა მის ნაკვეთში საპირფარეშო და ნაკვეთის ნაწილი შემოღობა ბლოკის კედლით. აღნიშნულიდან გამომდინარე იძულებულნი გახდნენ მოემართათ სასამართლოსთვის უძრავ ქონებაზე ხელშეშლის აღკვეთისა და მოპასუხის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობების (საპირფარეშო და კედლები) დემონტაჟის მოთხოვნით.

ძირითად სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მ-----ნ ნ-----მა სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

2. შეგებებულ სარჩელზე მოსარჩელე მ-----ნ ნ-----ის განმარტება

2014 წლის 26 ივლისს თ---ზ ნ-----ის მიერ შედგენილ იქნა შეთანხმება-ხელწერილი. აღნიშნული შეთანხმებით მხარეთა შორის შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება წერილობითი ფორმით, რომლის თანახმადაც, მოპასუხეებისგან იყიდა მათი კუთვნილი სახლი თავისი ნაკვეთით 0.18 ჰექტარი ფართით, რომელი ნაკვეთის მეზობლებიც არიან აღმოსავლეთით - ვლადიმერ ქობლიანიძე, დასავლეთით - ვაჟა თომაშვილი, სამხრეთით - ზაზა ვანიშვილი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებული ჰქონდა თ---ზ ნ-----ს სისტემური რეგისტრაციით ს.კ. 66.47.1--027 დაუზუსტებელი ფართი

1849 კვ.მ, ხოლო დაზუსტებული ფართი ნასყიდობის დროს დარეგისტრირებული ჰქონდათ მხოლოდ 497 კვ.მ. ს.კ. 66.47.1--066. შეთანხმების მიხედვით, თ---ზ და დ---თ ნ-----ებს მისთვის უნდა გადმოეფორმებინათ პირველ რიგში ფართი რომელიც დარეგისტრირებული ჰქონდათ (497 კვ.მ. ს.კ. 66.47.1--066), ხოლო მას შემდეგ, როდესაც დაირეგისტრირებდნენ დანარჩენ ფართს, გადაეფორმებდნენ მას დარეგისტრირებისთანავე. 2017 წლის ნოემბრის ბოლო რიცხვებში მისთვის ცნობილი გახდა, რომ თ---ზ ნ-----მა დაირეგისტრირა დარჩენილი მიწის ნაკვეთი, თუმცა მოთხოვნის მიუხედავად, თ---ზ ნ-----მა შემდგომ უკვე უარი განაცხადა დარჩენილი ფართის მისთვის საკუთრებაში გადაცემაზე და მოითხოვა უკვე ნაყიდ უძრავ ქონებაზე ხელშეშლის აღკვეთა.

მიწის ნაკვეთზე ს.კ. 66.47.1--112 ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარებისა და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე სარჩელის აღძვრის იურიდიული ინტერესი მდგომარეობს იმაში, რომ უფლება მიეცეს მის მიერ ნაყიდი უძრავი ქონება დაირეგისტრიროს მის საკუთრებაში, რითაც თ---ზ და დ---თ ნ-----ების სარჩელს ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ აღარ ექნება საფუძველი.

შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ხოლო რაც შეეხება მ-----ნ ნ-----ის მიერ მითითებულ შეთანხმებას არის ბათილი შეთანხმება, რადგან 2300 აშშ დოლარის გადახდა თვითონვე ივალდებულა, თუმცა ეს თანხა მას სრულად არ გადაუხდია და 500 აშშ დოლარი დღემდე გადასახდელი აქვს. მ-----ნ ნ-----ს რეგისტრირებული აქვს ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეისყიდა, ხოლო სადაო მიწის ნაკვეთი კი რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში არა მ-----ნ ნ-----ის არამედ მათ სახელზე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია და აღნიშნულიდან გამომდინარე შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თ---ზ ნ-----ს, ლიანა ნ-----ს, რუსუდან ნ-----ს, დ---თ ნ-----სა და მ-----ნ ნ-----ს შორის 2014 წლის 28 ივლისსა და 30 ივლისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მ-----ნ ნ-----მა შეიძინა გორის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საერთო ფართი 266.50 დაზუსტებული ფართობი 497.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ს.კ.

66.47.1--066.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები;

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ მ-----ნ ნ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში აღრიცხულია უძრავი ნივთი, მდებარე გორის რაიონ სოფელ ქ-----ში, საკადასტრო კოდი 66.47.1--066. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია უძრავი ნივთის 2014 წლის 28 ივლისისა და 30 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.კ. 66.47.1--066);

3.1.3. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ თ---ზ ნ-----ის, ლიანა ნ-----ის, რუსუდან ნ-----ისა და დ---თ ნ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში აღრიცხულია უძრავი ნივთი, მდებარე გორის რაიონი სოფელ ქ-----ში, საკადასტრო კოდი 66.47.1--112 (ნაკვეთის წინა ნომერი 66.07.1--027ა). უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია საარქივო ცნობა და მიწის საგადასახადო სია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.კ. 66.47.1--112);

3.1.4. გორის რაიონ სოფელ ქ-----ში, N66.47.1--112 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მ-----ნ ნ-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო სქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ-----ნ ნ-----ი 66.47.1--112 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ფლობს მესაკუთრეების თ---ზ ნ-----ის, ლიანა ნ-----ის,

რუსუდან ნ-----ისა და დ---თ ნ-----ის ნების გარეშე და მათ არ გააჩნიათ ამ ნივთის მართლზომიერი ფლობის უფლება.

სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს, ფაქტობრივ გარემოებას მასზედაც, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 26 ივლისის ხელწერილით მ-----ნ ნ-----ს არ წარმოშობია სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება.

საქართველოს 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.

მოცემულ შემთხვევაში, მ-----ნ ნ-----ის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი რაიმე სარწმუნო მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მის მიერ სადავო ნივთის საკუთრებისა და შესაბამისად მისი მართლზომიერად ფლობის უფლებას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები და მიაჩნია, რომ თ---ზ ნ-----ს, ლიანა ნ-----ს, რუსუდან ნ-----სა და დ---თ ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო მ-----ნ ნ-----ის შეგებებულ სარჩელს უარი ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია;

ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე, 323-ე, 327-328-ე, მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლით: „1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. 2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად“.

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“.

სასამართლო განმარტავს, 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. სასამართლო მიიჩნევს, რომ 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. 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს და ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივსაღები

ინეტერესი გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

განსახილველ შემთხვევაში ძირითადი სარჩელით მოსარჩელები მიუთითებენ, რომ მოპასუხე მ-----ნ ნ-----ი უკანონოდ ფლობს მათ კუთვნილ უძრავ ქონებას, რის გამოც ხელი ეშლება ქონებით სრულფასოვან სარგებლობაში, კერძოდ, ვერ ატარებენ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შემოღობვით სამუშაოებს, ვინაიდან მათ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხეს უკანონოდ აქვს აშენებული საპირფარეშო და ნაკვეთის ნაწილი შემოღობილი აქვს კედლით, რის გამოც ითხოვენ ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟს, შეგებებული სარჩელით კი მ-----ნ ნ-----ი მიუთითებს, რომ იგი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერ მფლობელს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ როგორც მოსარჩელეს, ისე მოპასუხეს უფლება აქვთ დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართონ სასამართლოს და დაიცვან საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან და მხარემ ხელყო თუ არა მეორე მხარის კანონიერი ინტერესი, უნდა შეფასდეს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

როგორც უკვე აღინიშნა, ძირითადი სარჩელით მოსარჩელები ითხოვენ უკანონო მფლობელობიდან მათი კუთვნილი უძრავი ნივთის გამოთხოვას და ხელშეშლის აღკვეთას, მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის კუთვნილი უკანონო ნაგებობების, კერძოდ, საპირფარეშოს და ბლოკის კედლის დემონტაჟს.

რაც შეეხება შეგებებული სარჩელის ავტორს იგი მიუთითებს, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საპირფარეშო და შემოღობილია ბლოკის კედლით, შეძენილი აქვს მოსარჩელებისგან, თუმცა დღემდე არ არქვს დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში არ იარსებებს ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში ძირითადი სარჩელის დასაბუთების მიზნით მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმადაც, თ---ზ ნ-----ი, ლიანა ნ-----ი, რუსუდან ნ-----ი და დ---თ ნ-----ი წარმოადგენენ გორის რაიონი, სოფელ ქ-----ში მდებარე იმ უძრავი ქონების (ს/კ 66.47.1--112) მესაკუთრეებს, რომელზედაც განთავსებულია მ-----ნ ნ-----ის კუთვნილი სადავო ნაგებობები და რომელსაც იგი ფლობს მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ.

რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის პოზიციას, მ-----ნ ნ-----მა იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ მიწის ნაკვეთიდან, რომელზედაც განთავსებულია აღნიშნული შენობა-ნაგებობები აქვს ნაყიდი მოპასუხეებისგან წარმოდგინა ხელწერილი, რაც სასამართლოს მოსაზრებით არ არის საკმარისი მტკიცებულება მის მიერ მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად და რასაც აბათილებს მეორე მხარის მიერ წარმოდგენილი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/კ 66.47.1--112). ამასთან საგულისხმოა, რომ 2014 წლის 26 ივლისის ხელწერილის შედგენის დროისათვის ზემოხსენებული უძრავი ნივთი რეგისტრირებული იყო თ---ზ, ლიანა, რუსუდან და დ---თ ნ-----ების სახელზე თანასაკუთრების უფლებით, მაშინ როდესაც ხსენებულ ხელწერილს ხელს არ აწერს ყველა თანამესაკუთრე.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის დანაწესის მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება არის კონსენსუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულება. იგი ორმხრივ მავალდებულებელი გარიგებაა, რაც გამოიხატება, ერთის მხრივ, გამყიდველის ვალდებულებაში, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო, მეორე მხრივ, მყიდველის ვალდებულებაში, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ქონება.

სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

სამოქალაქო კოდექსის 328-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილადაა მიჩნეული, რომ მხარეთა შორის კანონით გათვალისწინებული წესით არ ყოფილა გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და აღნიშნული სადავო ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დღეისათვის რეგისტრირებულია მოსარჩელე მხარე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხსენებულ უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის მონაცემები სადავო არ გამხდარა.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესაძენად და მესაკუთრის უფლებების განსახორციელებლად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს და შესაბამისად, მ-----ნ ნ-----ი მხოლოდ საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 26 ივლისის ხელწერილის საფუძველზე ვერ ჩაითვლება სადავო ქონების მესაკუთრედ, რამეთუ ამ სახის დოკუმენტი არ შეიძლება მიჩნეულ ქინეს უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენ საბუთად.

სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹ მუხლზე და განმარტავს, რომ ხსენებული მუხლის საფუძველზე მართალია, უძრავ ქონებაზე საკმარისია ხელშეკრულების მარტივი წერილობითი ფორმით დადება, თუმცა აღნიშნული ვერ გახდება ურავი ნივთის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი, ვინაიდან მარეგისტრირებელ ორგანოში გამყიდველის ნება ამ ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით დადესტურებულ უნდა იქნეს სანოტარო წესით თუ გარიგება ამავე ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით არ დაიდო. განსახილველ შემთხვევაში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველად მითითებული ხელწერილი ვერ აკმაყოფილებს უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ფორმისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს და ამ დოკუმენტის საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მკლებულია ფაქტობრივ-სამართლებრივ დასაბუთებას. სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე, 183-ე და 311¹-ე მუხლების ანალიზით კვლავ მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში უსაფუძვლოა მ-----ნ ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარებისა და მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, ვინაიდან

მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული გარიგება კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაუცველობის გამო დადებულად ვერ მიიჩნევა და შესაბამისად, იგი გამირიცხავს ვალდებულების შესრულების კანონიერებას.

6.2. რაც შეეხება ძირითად სასარჩელო მოთხოვნას უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის, ხელშეშლის აღკვეთისა და უკანონო ნეგებობების დემონტაჟის თაობაზე იგი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ აგრემოებათა გამო:

სასამართლო მიუთითებს რომ 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.

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.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე გორის რაიონ სოფელ ქ-----ში, საკადასტრო კოდით № 66.47.1--112, საკუთრების უფლებით ეკუთვნით დ---თ ნ-----ს, თ---ზ ნ-----ს, ლიანა ნ-----სა და რუსუდან ნ-----ს და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მათ

საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა კლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის უკანონო მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მ-----ნ ნ-----ს ეკისრებოდა წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ იგი არის სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი. მხარეთა შორის არ არსებობს კანონშესაბამისი რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში. ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შებოჭვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

განსახილველ შემთხვევაში მ-----ნ ნ-----ი უნებართვოდ ფლობს მესაკუთრის - (საკუთრების უფლება დადგენილია უტყუარი მტკიცებულებით, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან) დ---თ ნ-----ის, თ---ზ ნ-----ის, რუსუდან ნ-----ისა და ლიანა ნ-----ის უძრავ ქონებას. საკუთრების უფლების ბუნებიდან გამომდინარე მესაკუთრეს შეუძლია თავისი შხედულებისამებრ კანონის ფარგლებში ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებას. მოცემულ შემთხვევაში მესაკუთრეს ხელი ეშლება თავისი საკუთრებით სარგებლობაში, მან მიმართა ძირითადი სარჩელით მოპასუხეს ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე, მაგრამ შესაბამისი რეაგირება არ განხორციელებულა.

აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში

და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონომფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის მოსარჩელეთა კუთვნილი უძრავი ქონების მ-----ნ ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები. საკუთრების უფლების სრულად რეალიზაციის თვალსაზრისით სასამართლოს მიზანშეწინილად მიაჩნია ასევე მ-----ნ ნ-----ს დაევალოს მოსარჩელეთა კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 66.47.1--112) უკანონოდ აგებული საფირფარეშოსა და კედლების დემონტაჟი მისივე სახსრებით.

7. პროცესის 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტისა და 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ დავებზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 120 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეთა მიერ ძირითად სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, მოპასუხე მ-----ნ ნ-----ს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 120 ლარის ოდენობით, ხოლო შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის განჩინებით მ-----ნ ნ-----ის შუამდგომლობა შეგებებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა და მოპასუხეებს თ---ზ და რუსუდან ნ-----ებს აკრძალათ მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: გორი, სოფ. ქ-----ი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 66.47.1--112 , გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე 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.

ვინაიდან მ-----ნ ნ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, შესაბამისად უნდა გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8-ე, 53-ე, 55-ე, 199¹, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელების თ---ზ და დ---თ ნ-----ების სარჩელი მ-----ნ ნ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს.

1.1. მოპასუხე მ-----ნ ნ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნეს გორის რაიონი, სოფელ ქ-----ში 66.47.1--112 საკადასტრო კოდზე მდებარე უძრავი ქონება და იგი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე თ---ზ და დ---თ ნ-----ებს;

1.2. მოპასუხე მ-----ნ ნ-----ს დაევალოს გორის რაიონი, სოფელ ქ-----ში ს/კ 66.47.1--112 მდებარე მიწის ნაკვეთზე აგებული საპირფარეშოსა და კედლების დემონტაჟი.

2. მ-----ნ ნ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

3. მ-----ნ ნ-----ს მოსარჩელეთა სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელთა მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 120 (ას ოცი) ლარის ანაზღაურება.

4. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხეებს თ---ზ და რუსუდან ნ-----ებს აეკრძალათ მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: გორი, სოფ. ქ-----ი, მიწის (უძრავი ქონების)

საკადასტრო კოდი: 66.47.1--112 , გასხვსება და იპოთეკით დატვირთვა;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნინო შარაძე