

საქმე #170210019002818571
#2/5-2019



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 მარტი, 2019 წელი
თეთრიწყარო

ქ.

შესავალი ნაწილი

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - სოფიო გაგნიძე
სხდომის მდივანი - ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე - და-----ი
წარმომადგენელი - ლი-----ლი
მოპასუხე - მი-----ძე
წარმომადგენელი - ნათ-----ვა

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე მი-----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯ----- მდებარე უძრავი ქონების, შენობა ნაგებობები #1, #2, #3 , #4 საკადასტრო კოდით #8----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე და-----

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე და-----ს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის უძრავი ქონება მდებარე თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯ-----. მისი საკუთრება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3--- კვმ და შენობა ნაგებობით ჩამონათვალი #1, საერთო ფართი 3--.,1 კვმ. #2 #3, #4 ს/კ 8-----. მის საკუთრებაში უკანონოდ ცხოვრობს მოპასუხე მი-----ძე. ამიტომ ის ვერ ახერხებს მისი საკუთრებით სარგებლობას, რადგან მოპასუხე ხელს უშლის მას საკუთრების ფლობაში. მისი არაერთგზის მიმართვისა, რომ გაათავისუფლოს სახლი, მოპასუხე არ

ტოვებს სახლს და აგრძელებს იქ უკანონო ცხოვრებას. მოსარჩელეს მიაჩნია რომ დარღვეულია მისი კონსტიტუციური და სამოქალაქო უფლება. საკუთრების დაცვის მიზნით მომართა სასამართლოს და ითხოვს მოხდეს მოპასუხის დაუყოვნებლივ გამოსახლება.

2. მოპასუხის პოზიცია

შესაგებლის საფუძვლები:

2.1. მოპასუხე მი-----ძის წარმომადგენელმა ხათ-----ვამ სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. მისი თვის უცნობია, როდის შეიძინა და---- ბ-----მა სახლი, რომელიც ეკუთვნის მას და მოსარჩელის პოზიცია არის უსაფუძვლო, რადგან ის თანახმაა გადაიხადოს თანხა და დაიბრუნოს სახლი კანონიერი გზით და თანახმაა გაიღოს ყველა ხარჯი, რომელიც გაიღო მოსარჩელემ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. და-----ის (პ/ნ 1-----) საკუთრებას წარმოადგენს თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯ----- მდებარე 3--- კვმ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე მდებარე შენობა ნაგებობებით #1 (საერთო ფართობი 3--1 კვმ), #2, #3, #4, ს/კ 8-----, აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 03 დეკემბრის #A1805----- განკარგულების საფუძველზე, იპოთეკარი ცი-----ძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს. ფ. 13-14;.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია, რომ თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯ----- მდებარე 3--- კვმ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე მდებარე საცხოვრებელ სახლს (შენობა ნაგებობებით #1 (საერთო ფართობი 3--1 კვმ), #2, #3, #4) ფლობს მოპასუხე მი-----ძე.

მი-----ძეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები - იხ. სხდომის ოქმი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 215-ე, 268-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2. 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, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

6.3. საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

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

6.5. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის

გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდისკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

6.6. 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 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.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯ----- მდებარე 3--- კვმ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე მდებარე შენობა ნაგებობებით #1 (საერთო ფართობი 3--1 კვმ), #2, #3, #4, ს/კ 8----- რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრებად, რომელსაც სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე მი-----ძე.

განსახილველ შემთხვევაში, 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.

6.7. სადავო ნივთზე და--- ბ-----ს გააჩნია საკუთრების უფლება და იგი არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან ამ ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლზომიერ მფლობელს.

6.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერი საკუთრების უფლების შესახებ გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისა და არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი.

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან და--- ბ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. მი-----ძის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნას თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯ----- მდებარე 3--- კვმ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე მდებარე შენობა ნაგებობებით #1 (საერთო ფართობი 3--1 კვმ), #2, #3, #4, ს/კ 8----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრე და-----

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-14 მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ უდავო და გამარტივებული წარმოების საქმეებს, გარდა შვილად აყვანის, აგრეთვე გამარტივებული წესით ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის და ქონების

უპატრონოდ ცნობის საქმეებისა, თუ მოთხოვნის ან ქონების ღირებულება აღემატება 5000 ლარს;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა.

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

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ხოლო მოსარჩელეს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრება სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. და-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მი-----ძის (პ/ნ 2-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯ----- მდებარე 3--- კვმ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე მდებარე შენობა ნაგებობებით #1 (საერთო ფართობი 3--1 კვმ), #2, #3, #4, ს/კ 8----- და უძრავი ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრე და-----ს.
3. მი-----ძეს (პ/ნ 2-----) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თეთრიწყარო, კოსტავას 11) მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 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 თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

სოფიო გაგნიძე