



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27.02.2019 წელი

ქ. ახ-----ი

### შესავალი ნაწილი

ახ-----ის რაიონული სასა--რთლო  
მოსა--რთლე მა---ზ ენ-----  
სხდომის მდივანი და--თ მე-----

მოსარჩელე: ნა-----ი შა---ე  
წარმომადგენლები: ვა--ლ ბა-----ე  
მოპასუხე: თა--ზ ხმ----ძე  
და--ს საგანი: საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. აღიკვეთოს მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძის (პ/ნ 0-----) მხრიდან მოსარჩელე ნა---  
---ი შა---ის (პ/ნ 0-----) მიმართ საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა;

1.2. დაევალოს მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძეს (პ/ნ 0-----) შეწყვიტოს მოსარჩელე ნა---  
---ი შა---ის (პ/ნ 0-----) მიწის ნაკვეთის ნაწილის (925 კვ.მ. ფართის) უკანონო  
სარგებლობა და გადაწიოს მიწის ნაკვეთის მიჯნა საჯარო რეესტრის  
ელექტრონულ ბაზაში რეგისტრირებული კოორდინატებისა და 2018 წლის 24  
დეკემბრის ნაკვეთის დაკვალვის აქტის მიხედვით;

სარჩელის თანახმად ნა-----ი შა---ეს საკუთრებაში გააჩნია უძრა-- ქონება  
მდებარე: ახ-----ის რაიონის სოფელ ოკ--ში, საკადასტრო კოდით: #63.21.33.0--  
. მოსარჩელის საკუთრება აღრიცხულია საჯარო რეესტრში, უძრა-- ქონების  
კოორდინატები და ადგილმდებარეობა დაზუსტებულია თანამედროვე ტიპის  
ჯიპიესით, რაც ფაქტიურად არ იძლევა საზღვრების და ფართობის  
ცდომილების საშუალებას. მოსარჩელის მეზობლად მიწის ნაკვეთი  
რეგისტრირებული აქვს მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძეს საკადასტრო კოდით: #  
63.21.33.1--- რომელსაც ასევე დაზუსტებული აქვს თა--სი მიწის ნაკვეთის  
საზღვრები, მიუხედავად ამისა თა--ზ ხმ----ძემ თვითნებურად გადაწია

მოსარჩელის მიწის ნაკვეთში მისი მიწის ნაკვეთის საზღვრები, კერძოდ მას თვითნებურად დაკავებული აქვს თითქმის 1000 კვ.მ ნა----ი შა---ის მიწის ნაკვეთი და უკვე რამოდენიმე წელია არ აძლევს მისი მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენების საშუალებას. მოსარჩელემ მოპასუხეს არაერთხელს მოსთხოვა უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, მაგრამ ის კვლავ აგრძელებს მისი საკუთრების გამოყენებას.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხე თა--ს შესაგებელში არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტავს, რომ მას თა--სი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2001 წელს აქვს დარეგისტრირებული, მოსარჩელეს კი - 2017 წელს. ნა-----ი შა---ეს სასა--რთლოსათვის არანაირი მტკიცებულება არ წარუდგენია რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მხრიდან საზღვრებში შეჭრასა და საკუთრების ხელშეშლას.

მოსარჩელის წარმომადგენლები არ იზიარებენ მოპასუხის პოზიციას და განმარტავენ რომ მოსარჩელეს ხელი ეშლება თა--სი საკუთრების შეხედულებისამებრ გამოყენებაში, მხარეთა შორის არანაირი სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ არსებობს (სახელშეკრულებო შებოჭვის თაობაზე)

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** მოსარჩელე ნა-----ი შა---ეს საკუთრებაში გააჩნია უძრავ- ქონება მდებარე: ახ-----ის რაიონის სოფელ ოკ--ში, საკადასტრო კოდით: #63.21.33.0--. მოსარჩელის საკუთრება აღრიცხულია საჯარო რეესტრში. უძრავ- ქონების კოორდინატები და ადგილმდებარეობა დაზუსტებულია თანამედროვე ტიპის ჯიპიესით, რაც ფაქტიურად არ იძლევა საზღვრების და ფართობის ცდომილების საშუალებას.

### **სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სარჩელი ს.ფ. 1-12; სხდომის ოქმი ს.ფ. 44-56);
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 17-20);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15);

**3.1.2.** მოსარჩელე ნა-----ი შა---ის მეზობლად მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული აქვს მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძეს საკადასტრო კოდით: # 63.21.33.1--- რომელსაც ასევე დაზუსტებული აქვს თა--სი მიწის ნაკვეთის საზღვრები.

### **სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (სარჩელი ს.ფ. 1-12; სხდომის ოქმი ს.ფ. 44-56).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 16);

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** მოპასუხე თა--ზ ხმ---ძემ თვითნებურად გადაწია მოსარჩელის მიწის ნაკვეთში მისი მიწის ნაკვეთის საზღვრები, კერძოდ მას თვითნებურად დაკავებული აქვს თითქმის 1000 კვ.მ ნა-----ი შა---ის მიწის ნაკვეთი და უკვე რამოდენიმე წელია არ აძლევს მისი მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენების საშუალებას. მოსარჩელემ მოპასუხეს არაერთხელს მოსთხოვა უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, მაგრამ ის კვლავ აგრძელებს მისი საკუთრების გამოყენებას.

#### **სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი ს.ფ. 1-12; სხდომის ოქმი ს.ფ. 44-56);

**3.2.2.** ინდ. მეწარმე, გეოდეზისტ კა-----ტ მა-----ის 2018 წლის 24 დეკემბრის დასკვნის თანახმად, მის მიერ ნა-----ი შა---ის დაკვეთით ახ-----ის რაიონის სოფელ ოკ--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე „ქა-----ის გზ-----ან“, საკადასტრო კოდით: # 63.21.33.0-- განახორციელა ნაკვეთის წვეროების დაკვალვა ადგილზე ფიქსირებით ინსტრუმენტის „Leica GSo8+“ გამოყენებით, რა დროსაც დადგენილი იქნა რომ ნა-----ი შა---ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: # 63.21.33.0-- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოთ # 63.21.33.--- მესაკუთრე თა--ზ ხმ---ძე ცენტრალური გზის მხარეს ნა-----ი ხმ---ძის მიწის ნაკვეთში შეჭრილია 6.78 მ #5 კოორდინატი, ხოლო მეორე მხარეს 4,69 მ. # 6 კოორდინატი, რაც დეტალურად ასახულია ნაკვეთის დაკვალვის აქტში, რომელიც აღნიშნული დასკვნის განუყოფელი ნაწილია.

#### **სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ინდ. მეწარმე, გეოდეზისტ კა-----ტ მა-----ის 2018 წლის 24 დეკემბრის დასკვნა (ს.ფ. 23);
- მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი ს.ფ. 1-12; სხდომის ოქმი ს.ფ. 44-56).

**3.2.3.** სასა--რთლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ინდ. მეწარმე, გეოდეზისტ კა-----ტ მა-----მა დაადასტურა მის მიერ გაცემული დასკვნა და განმარტა, რომ მის მიერ ნა-----ი შა---ის დაკვეთით ახ-----ის რაიონის სოფელ ოკ--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე „ქა-----ის გზ-----ან“, საკადასტრო კოდით: # 63.21.33.0-- განახორციელა ნაკვეთის წვეროების დაკვალვა ადგილზე ფიქსირებით ინსტრუმენტის „Leica GSo8+“ გამოყენებით, რა დროსაც დადგენილი იქნა რომ ნა-----ი შა---ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: # 63.21.33.0-- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოთ # 63.21.33.--- მესაკუთრე თა--ზ ხმ---ძე ცენტრალური გზის მხარეს ნა-----ი ხმ---ძის მიწის ნაკვეთში შეჭრილია 6.78 მ #5 კოორდინატი, ხოლო მეორე მხარეს 4,69 მ. # 6 კოორდინატი, რაც დეტალურად ასახულია ნაკვეთის დაკვალვის აქტში, რომელიც აღნიშნული დასკვნის განუყოფელი ნაწილია.

## **სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოწმე კა-----ტ მა-----ის ჩვენება (ს.ფ. 44-56).

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სა--რთალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თა--ანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თა--ს მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით. ა--ვე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი**

#### **4. შემაჯამებელი სასა--რთლო დასკვნა**

**4.1.** დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სასა--რთლო თვლის, რომ ნა-----ი შა---ის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

#### **5. კანონები, რომლებითაც სასა--რთლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 173-ე, 183-ე, 311-312-ე მუხლები

#### **6. სა--რთლებრივი შეფასება**

**6.1.** საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი აღიარებს საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლებასა და მის ხელშეუვალობას, რომლის თანახმადაც დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. 2. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

**6.2.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თა--სუფლად 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.

**6.3.** 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. ა--ვე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასა--რთლოში სარჩელის შეტანის გზით.

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

**განსახილველ საქმესთან მიმართებაში სასა--რთლოს დადგენილად მიაჩნია და სადავო არაა რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად უძრა-- ქონება მდებარე: ან-----ი, სოფელი ოკ--ი, ქა-----ის გზა, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (სახნა--), დაზუსტებული ფართობი: 8000.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდით: 63.21.33.0-- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელე ნა-----ი შა---ის სახელზე. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე არის ზემოაღნიშნული უძრა-- ქონების მესაკუთრე და მოპასუხე თა--ზ ხმ--- ძე მოსარჩელეს სრულიად უკანონოდ უშლიან ხელს თა--სი კუთვნილი უძრა-- ქონებით სარგებლობაში, კერძოდ სპეციალისტის დასკვნის თანახმად თა--ზ ხმ---ძე ცენტრალური გზის მხარეს ნა-----ი ხმ---ძის მიწის ნაკვეთში შეჭრილია 6.78 მ #5 კოორდინატი, ხოლო მეორე მხარეს 4,69 მ. # 6 კოორდინატი, რაც დეტალურად ასახულია ნაკვეთის დაკვალვის აქტში. მიუხედავად მოსარჩელის მხრიდან მოპასუხის არაერთი გაფრთხილებისა უკვე რამოდენიმე წელია მოპასუხე არ აძლევს მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენების საშუალებას. სასა--რთლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის ამგვარი ქმედება სრულიად საფუძველ მოკლებულია, რამდენადაც მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე მხარე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხესთან მიმართებაში. ა--სთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის და შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული**

საცხოვრებელ ბინაზე კანონით გარანტირებული უფლებები. რაც შეეხება მოპასუხის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მას თა--სი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2001 წელს აქვს დარეგისტრირებული, მოსარჩელეს კი - 2017 წელს და რომ იგი არა--ს ნაკვეთში არ არის შეჭრილი, ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ა--ვე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ნა----ი შა---ის საკუთრების ხელყოფა ხდება მოპასუხის მიერ, მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა აღიკვეთოს მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძის (პ/ნ 0-----) მხრიდან მოსარჩელე ნა----ი შა---ის (პ/ნ 0-----) მიმართ საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა; უნდა დაევალოს მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძეს (პ/ნ 0-----) შეწყვიტოს მოსარჩელე ნა----ი შა---ის (პ/ნ 0-----) მიწის ნაკვეთის ნაწილის (925 კვ.მ. ფართის) უკანონო სარგებლობა და გადაწიოს მიწის ნაკვეთის მიჯნა საჯარო რეესტრის ელექტრონულ ბაზაში რეგისტრირებული კოორდინატებისა და 2018 წლის 24 დეკემბრის ნაკვეთის დაკვალვის აქტის მიხედვით.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

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 გათა--სუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასა--რთლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასა--რთლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244, 248-249-ე, 364-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. მოსარჩელე ნა----ი შა---ის (პ/ნ 0-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. აღიკვეთოს მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძის (პ/ნ 0-----) მხრიდან მოსარჩელე ნა----ი შა---ის (პ/ნ 0-----) მიმართ საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა;
3. დაევალოს მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძეს (პ/ნ 0-----) შეწყვიტოს მოსარჩელე ნა----ი შა---ის (პ/ნ 0-----) მიწის ნაკვეთის ნაწილის (925 კვ.მ. ფართის)

უკანონო სარგებლობა და გადაწიოს მიწის ნაკვეთის მიჯნა საჯარო რეესტრის ელექტრონულ ბაზაში რეგისტრირებული კოორდინატებისა და 2018 წლის 24 დეკემბრის ნაკვეთის დაკვალვის აქტის მიხედვით;

4. მოპასუხე თა--ზ ხმ----ძეს (პ/ნ 0-----) მოსარჩელე ნა-----ი შა---ის (პ/ნ 0-----) სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასა--რთლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისა--რთი: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზ. №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახ-----ის რაიონული სასა--რთლოს (მისა--რთი: ქ. ახ-----ი, აშტოცის ქ. #110) მეშვეობით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ახ-----ის რაიონულ სასა--რთლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსა--რთლე:**

**მა---ზ ენ-----ე**