



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

19 აპრილი 2019 წელი
ახალციხე

ქ.

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ნათია მერაბიშვილი
სხდომის მდივანი - მარიამ სუხიაშვილი

მოსარჩელე - გ----- მ-----

წარმომადგენელი: გ----- დ-----

მოპასუხე - მ----- კ-----

წარმომადგენელი - ნ----- ს-----

თარჯიმანი - ლ---- ა-----

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე მ----- კ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ა----- სოფელ ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 62.--.--.

მოსარჩელემ სარჩელი დააფუძნა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე გ----- მ-----ს საკუთრებაში აქვს უძრავი ქონება მდებარე ქ. ა----- -- სოფელი ს-----ი, ს/კ 62.--.--. ხოლო მოპასუხე მ----- კ-----ს გააჩნია საკუთრება უძრავი ქონებაზე მდებარე ა----- სოფელი ს-----ი, ს/კ 62.--.--.044.

გ----- მ-----ის და მ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ მეზობელ მიწის ნაკვეთებს.

მ----- კ-----ი 3 წლის მანძილზე უკანონოდ ფლობს გ----- მ-----ის ოჯახის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილს, კერძოდ 2 მეტრი სიგანისა და 18 მეტრი სიგრძის მიწის ფართობს, სულ 36 კვ.მ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მის ფაქტობრივ მფლობელობაშია, არ წარმოადგენს მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ ტერიტორიას, იგი არის თავისუფალი, დაურეგისტრირებელი მიწის ფართობი, შესაბამისად მოთხოვნა უსაფუძვლოა (იხ. სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გ----- მ-----ის (პ/ნ 4-----) თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: ა----- სოფელი ს-----ი, საკადასტრო კოდი 62.--.---.---

3.1.2. მ----- კ-----ის (პ/ნ 4-----) საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მდებარე: ა----- სოფელი ს-----ი, საკადასტრო კოდი 62.--.---.044;

3.1.3. გ----- მ-----ის და მ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები წარმოადგენენ მეზობლ მიწის ნაკვეთებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა -ახსნა-განმარტებები;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სადავო მიწის ნაკვეთი, მოცულობით - 42 კვ.მ. რომელიც მოპასუხე მ----- კ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაშია, მისი ძირითადი ნაწილი განთავსებულია მოსარჩელე გ----- მ-----ის კუთვნილ N62.--.---.--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

3.2.2. გ----- მ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონების ნაწილს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე, რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა -ახსნა-განმარტებები;
- შპს „სე-----ს“ 16.01.2019წ. დასკვნა;

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

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 მე-19 მუხლი, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმი, მუხლი 1, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე, 158-ე, 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. უფლების მართლზომიერად განხორციელება ნიშნავს სასამართლო დავაში მონაწილე პირთა უფლების თანაზომიერად დაცვას. დავის გადაწყვეტისას სამართლის ნორმათა შეფასებას ისე, რომ არ დაირღვეს რომელიმე მხარის კანონით დაცული უფლება.

ამავე კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით დგინდება, რომ სადავო ნივთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა და ასეთად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გ----- მ-----ი.

6.2. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის 1-ლი აბზაცის მიხედვით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და

უზრუნველყოფილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ 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.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის მიხედვით, განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს.

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 სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ა----- სოფელ ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 62.---.---, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის გ----- მ-----ს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება 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 საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების, ასევე წარმოდენილი სპეციალისტის დასკვნის საფუძველზე, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხე მ----- კ-----ის მფლობელობაშია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მასზე განაწილებული მტკიცებების ვალდებულების შესრულება, ვერ მიუთითა გარემოებებზე, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მოპასუხეს გააჩნია ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ფართის ფლობის უფლება.

მოპასუხის მიერ დასახელებული გარემოება, რომ სადავო მიწის ფართი არ არის მოსარჩელის საკუთრება და შესაბამისად თავად აქვს ნივთის ფლობის უფლება, როგორც თვითონვე მიუთითა სასამართლო სხდომაზე, არ დასტურდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილით, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

იმავე კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული, დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად მოპასუხეს ეკისრებოდა, წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ ის არის უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ

წარმოუდგენია.

ამდენად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ა----- სოფელ ს-----ი, საკადასტრო კოდი 62.--.-- საჯარო რეესტრის მონაცემის უტყუარობა მოპასუხე მხარის მიერ უარყოფილი ვერ იქნა. შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ ვერ გააქარწყლა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე ა----- სოფელ ს-----ში საკადასტრო კოდი 62.--.-- ეკუთვნის გ----- მ-----ს და საჯარო რეესტრში 2018 წლის 13 თებერვლიდან რეგისტრირებულია მის თანასაკუთრებად.

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 უკანონო მფლობელობიდან.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გ----- მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა, რის გამოც მოპასუხე მკ----- კ-----ს მოსარჩელე გ----- მ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გაწეული საპროცესო ხარჯის სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის გადახდა. ასევე მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს წარმომადგენლისათვის გაწეული ხარჯის 160 ლარის და დასკვნის ხარჯის 150 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 259¹-ე, 268-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე გ----- მ-----ი სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე მ----- კ-----ის (პ/ნ 4-----) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას ა----- სოფელ ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 62.--.-- და უძრავი ნივთი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მესაკუთრეს – გ----- მ-----ს.
3. მოპასუხე მ----- კ-----ს გ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს გაწეული საპროცესო ხარჯის - სახელმწიფო ბაჟის 120 ლარის, წარმომადგენლისათვის გაწეული ხარჯის - 160 ლარის და დასკვნის ხარჯის - 150 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში ახალციხის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ. N62) 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 ახალციხის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
მერაბიშვილი**

ნათია