



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

20/03/2019 წელი

ქ.ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - თ----- კ-----ე

წარმომადგენელი - პ-----

მოპასუხე - მ----- ბ-----ე და ს----- ბ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----

დავის საგანი: ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

თ----- კ-----ე სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს აღკვეთილი იქნას მ----- ბ-----ისა და ს----- ბ-----ის მიერ, ქ. ბათუმში ლ-----ის მიმდებარედ №05.35.2-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართის და შენობის მეორე სართულზე არსებული 45 კვ.მ. ფართის უკანონო ხელყოფა და ფართები ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

ქ. ბათუმში ლ-----ის მიმდებარედ, №05.35.2-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული №01/1 და №02/1 შენობა-ნაგებობა, თ----- კ-----ის საკუთრებადაა რეგისტრირებული. მის კუთვნილ უძრავ ქონებას ესაზღვრება მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული 2767 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მასზე მოპასუხეების შენობა-ნაგებობაა განთავსებული, რომელთაგან ერთერთი შენობა უშუალოდ ემიჯნება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ №01/1 შენობას, საიდანაც მოსარჩელის ფართში მოპასუხეებს მოწყობილი აქვთ შესასვლელი და ამ გზით დაკავებული აქვთ მოსარჩელის კუთვნილი 29.81 კვ.მ. ფართი. მათ ასევე დაკავებული აქვთ მეორე სართულზე არსებული 45 კვ.მ. ფართი. მოპასუხეები ფართს ნებაყოფლობით არ ათავისუფლებენ და ამ გზით არღვევენ

მის საკუთრების უფლებას.

2. მოპასუხე პოზიცია:

მ----- ბ-----ე და ს----- ბ-----ე სარჩელს არ ცნობენ. განმარტავენ, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ფართები, მათი საკუთრებაა. შესაბამისად არარსებობს სხვისი საკუთრების ხელყოფის ფაქტი.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქ. ბათუმში ლ-----ის მიმდებარედ, №05.35.2-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 908 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, თ----- კ-----ის საკუთრებაა ალრიცხული. მასზე განთავსებულია 512.47 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, კერძოდ №01/1 - 398.65 კვ.მ. ფართის ნაგებობა და №02/1 – 113.82 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 13

-საკადასტრო გეგმა ს.ფ.15.

3.1.2. თ----- კ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მეზობლად, ქ. ბათუმში ლ----- ----ში მდებარე 2767 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს----- და მ----- ბ-----ეების საკუთრებაა რეგისტრირებული (ს/კ. 05.25.13.0--). მიწის ნაკვეთში განთავსებულია მოპასუხეების შენობა-ნაგებობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 14.

-საკადასტრო გეგმა. ს.ფ. 16.

3.1.3. მოსარჩელის და მოპასუხეების მიწის ნაკვეთები და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები ერთმანეთს ესაზღვრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სიტუაციური გეგმა.ს.ფ. 18-19

3.1.4. მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ მოსარჩელის მიერ გათავისუფლებას მოთხოვნილი ფართები, დაკავებული აქვთ მოპასუხეებს. მათ მფლობელობაშია №01/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართი და ამავე შენობის მეორე სართულზე მდებარე 45 კვ.მ. ფართი

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა განმარტებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებებია სადავო ფართების საკუთრების საკითხი. ეს ფართია №01/1 შენობის:

- პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართი;

- მეორე სართულზე მდებარე 45 კვ.მ. ფართი.

დასახელებული ფართების საკუთრებასთან დაკავშირებით, მხარეები იძლევიან ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებებს. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ საკადასტრო რუკაზე, სიტუაციურ გეგმაზე და საკადასტრო გეგმაზე ასახული №01/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართი და ამავე შენობის მეორე სართულზე მდებარე 45 კვ.მ. ფართი, მისი საკუთრებაა და იგი მოპასუხეების მფლობელობაშია. მოპასუხეები ადასტურებენ, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფართები მათ მფლობელობაშია, მაგრამ ამტკიცებენ, რომ იგი მათ საკუთრებას წარმოადგენს და არ წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას. მხარეთა მიერ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის მიერ დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს სარჩელში ან შესაგებელში დასახელებული ფაქტების არსებობას.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ ორი გარემოების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაობისას სასამართლო ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის, დისპოზიციურობისა და თანასწორობის პრინციპით, რაც გულისხმობს მას, რომ საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ ფაქტის მტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი უნდა იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრების მტკიცების ტვირთი ორივე მხარეზე უნდა გადანაწილდეს თანაბრად. ორივე მხარემ უნდა დაამტკიცოს, რომ სადაო ქონება მათი საკუთრებაა. დასახელებული გარემოების დადგენა შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ამონაწერით, აზომვითი ნახაზით, სიტუაციური გეგმით, აზომვითი ნახაზით, საკადასტრო რუქით და ექსპერტიზის დასკვნით.

3.2.4. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც არაა დაკავშირებული

დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეძლებენ მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაბათილებას. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილება.

3.2.5. მოსარჩელემ, სადაო ფართზე მისი საკუთრების უფლების გავრცელების დასამტკიცებლად წარმოადგინა ზეპირი განმარტება. მოპასუხებმა მოსარჩელეთა ზეპირი განმარტება, ზეპირი განმარტებითვე უარყვეს. გარდა ამისა თვითონაც ზეპირად ამტკიცებენ, რომ სადაო ფართები მათი საკუთრებაა. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების უფლება აქვს ორივე მხარეს. მოპასუხეს შეუძლია ზეპირად უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდიან. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია. მთავარია გაირკვეს რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. ამიტომ თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა მტკიცდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია.

3.2.6. მოსარჩელემ, მტკიცების ტვირთის დაძლევისა და ზეპირი განმარტების გამყარების მიზნით, წარმოადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის მიხედვითაც ქ. ბათუმში ლ-----ის მიმდებარედ, №05.35.2-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 908 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მის საკუთრებადაა აღრიცხული.

იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი.ს.ფ.13.

3.2.7. მოსარჩელემ ასევე წარმოადგინა საკადასტრო გეგმა, რომლითაც დაამტკიცა, რომ №05.35.2-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთზე დგას 512.47 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, კერძოდ №01/1 - 398.65 კვ.მ. ფართის ნაგებობა და №02/1 – 113.82 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა.

იხ. საკადასტრო გეგმა ს.ფ.15.

3.2.8. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვართან შენობა ნაგებობის განლაგების სიტუაციური გეგმებისა და საჯარო რეესტრში დაცული საკადასტრო რუკით დგინდება, რომ ის ფართები, რომელზეც მოსარჩელეს აქვს პრეტენზია და რომლის მოპასუხისაგან გამოთხოვოსაც მოითხოვს, მოქცეულია №01/1 ნაგებობის ფართში და იგი მოსარჩელის საკუთრებადაა დარეგისტრირებული.

იხ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვართან შენობა ნაგებობის განლაგების სიტუაციური გეგმა.ს.ფ. 17-19.

3.2.9. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების კუთვნილება და მფლობელობა, ფაქტობრივი გარემოებებია. მის დამტკიცებაში, მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერი, აზომვითი ნახაზი, სიტუაციური გეგმა, აზომვითი ნახაზი და საკადასტრო რუკა სწორედ ის მტკიცებულებებია, რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს საკუთრების უფლება და რეგისტრირებული მონაცემები, მათ შორის ქონებატა საკადასტრო საზღვრები. დასახელებული მტკიცებულებების ერთობლიობა ქმნის დასაბუთებულ არგუმენტს მასზე, რომ №01/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართი და მეორე სართულზე მდებარე 45 კვ.მ. ფართი მოსარჩელის საკუთრებადაა რეგისტრირებული.

3.2.10. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებასაც, რომ სავსებით შესაძლებელია სადაო ფართები, რომელიც მოპასუხეების მფლობელობაშია, ისტორიულად მათი საკუთრებაც იყოს. შესაძლებელია ფართები მოსარჩელის საკუთრებად არასწორად შედგენილი აზომვითი ნახაზებით იყოს დარეგისტრირებული, მაგრამ ამ საქმის ფარგლებში საზღვრების სისწორე სასარჩელო მოთხოვნის საგანს არ წარმოადგენს, ამიტომ შეუძლებელია მისი სიზუსტის დადგენა. შესაბამისად საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობის პრინციპიდან გამომდინარე სასამართლო გადაწყვეტილებას აგებს რეგისტრირებულ მონაცემებზე და მსჯელობს იმ მოცემულობებზე, რაც საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. აღკვეთილი მუნდა იქნას მოპასუხეების მიერ მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების ხელყოფა და ქონება მოსარჩელეებს უნდა გადაეცეს თავისუფალ მდგომარეობაში.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ხელშეუხებელია და მისი ხელშეუხებლობის გარანტიას იძლევა, როგორც საერთაშორისო ხელშეკრულებები, ისე ქვეყნის შიდა ნორმატიული აქტები. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლში განმარტებულია, რომ „1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას, როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად.

2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად”.

6.2. ამავე პრინციპს განამტკიცებს ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, რომლის მიხედვითაც „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”.

საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. 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” (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

6.3. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მსგავსად საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, აღიარებს საკუთრების ხელშეუხებლობას. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამდენად საკუთრების უფლების დაცვის გარანტიას იძლევა როგორც კანონი და კანონქვემდებარე აქტები ასევე საერთაშორისო ხელშეკრულებები. მესაკუთრეს უფლება აქვს დაიცვას საკუთრების უფლება. ანუ იხმედვანელოს საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რომლის მიხედვითაც „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს

სასამართლოს”.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით. ამ ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა.

კანონის დასახელებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მის საკუთრებადაა რეგისტრირებული ქ. ბათუმში ლ-----ის მიმდებარედ, №05.35.2-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული №01/1 და №02/1 შენობა-ნაგებობა. №01/1 შენობა-ნაგებობა ნაწილს მისი ნების საწინააღმდეგოდ ფლობენ მოპასუხეები. კერძოდ:

- პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართს;
- მეორე სართულზე მდებარე 45 კვ.მ. ფართს.

მოსარჩელე ამ გარემოებებზე მითითებით ამტკიცებს, რომ მოპასუხეებს დაკავებული აქვთ მისი შენობის ნაწილი და არ აძლევენ მისი სარგებლობის საშუალებას, ანუ ხელყოფს მათ საკუთრების უფლებას.

6.4. მხარეთა ყურადღებას სასამართლო მიაქცევს შემდეგ ნორმებზე:

სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც „საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა”.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა”.

ასევე საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მეორე და მესამე მუხლების შინაარსზე, რომლის მიხედვითაც „საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის

საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა)“.

დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დგინდება საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერით. ითვლება, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ასეთადაა რეესტრში რეგისტრირებული. ის მესაკუთრედ ითვლება მანამ, სანამ არ დადგინდება, რომ ჩანაწერი მისი საკუთრების შესახებ უზუსტოა. საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკი შეიცავს მონაცემებს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების შესახებ. მათ შორის მონაცემებს თუ რა საზღვრებში მოქცეული ქონება წარმოადგენს მოსარჩელის ან მოპასუხის საკუთრებას. წარმოდგენილი საკადასტრო გეგმის, სიტუაციური გეგმისა და საკადასტრო რუქის მიხედვით სადაო ფართები მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ ფართშია მოქცეული.

მოპასუხეები ამტკიცებენ, რომ სადაო ფართები მათი საკუთრებაა. სასამართლო მოპასუხეების ამ არგუმენტებს არ იზიარებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრინციპიდან გამომდინარე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერს ახასიათებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმპცია, რაც ნიშნავს მას, რომ მოსარჩელისა და მოპასუხეების ფართების კონფიგურაცია და საზღვრები სწორადაა რეგისტრირებული მანამ, სანამ არ დადგინდება საწინააღმდეგო. მოპასუხე, რეგისტრირებული მონაცემების წინააღმდეგ წინამდებარე საქმეში არ დაობს. შესაბამისად სწორ მონაცემებად მიჩნეული უნდა იქნას ის მონაცემები, რაც რეესტრშია რეგისტრირებული. ფართების ფაქტობრივი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება. მოსარჩელე ვერ ფლობს იმ ფართებს, რაც საკადასტრო რუქით მის საკუთრებადაა რეგისტრირებული. ამ ფართებს ფლობენ მოპასუხეები.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით „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.“

სასამართლო განმარტავს, რომ როგორც საქართველოში, ისე სხვა ევროპულ ქვეყნებში საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა. საკუთრების უფლება მოიცავს სამ ელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას და განკარგვას. მფლობელობა არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის

ნებითი მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. მესაკუთრე თვითონ წყვეტს ისარგებლოს თუ არ თავისი საკუთრებით, ანუ სარგებლობის უფლება ამ მხრივ თავისუფალია. რაც შეეხება განკარგვას იგი გულისხმობს, როგორც ქონების გასხვისებას ასევე მის უფლებრივ დატვირთვასაც. თუ მოსარჩელეს მისი ნების საწინააღმდეგოდ შეზღუდული აქვს საკუთრების შინაარსის ამსახველი რომელიმე უფლება (ფლობა, სარგებლობა ან განკარგვა), ითვლება, რომ მისი საკუთრების უფლება დარღვეულია. წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეს ნაწილობრივად შეზღუდული აქვს საკუთრების მფლობელობა და სარგებლობა. მოსარჩელის კუთვნილი №01/1 შენობა-ნაგებობა ნაწილი, კერძოდ: პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართი და მეორე სართულზე მდებარე 45 კვ.მ. ფართის მოპასუხეების მიერაა დაკავებული. მოპასუხეები ამ ფართის მესაკუთრედ არ არიან რეგისტრირებულები და მათ მფლობელობას მესაკუთრის თანხმობა სჭირდება. მათ მესაკუთრის თანხმობა არ აქვთ. უფრო მეტიც, მესაკუთრე წინააღმდეგია მოპასუხე ფლობდეს და სარგებლობდეს მის ქონებას.

6.6. მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს საქართველოს სკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძვლიდან კერძოდ, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. ამ ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა დადგენილი იქნას საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლის ფაქტი. მესაკუთრეს სხვა პირთა გამო არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული ნივთის თითოეული ნაწილის თავისუფალი სარგებლობა, ფლობა და განკარგვა. თუ ასეთ ფაქტს ექნება ადგილი, მიჩნეული იქნება, რომ მას ხელს უშლიან საკუთრების უფლების რეალიზებაში.

6.7. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძველის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით. დადგენილია, რომ: მოპასუხეები არ არიან №01/1 შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართის და მეორე სართულზე მდებარე 45 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეები. დასახელებული ფართების, მოპასუხეების მიერ მფლობელობის წინააღმდეგია მოსარჩელე, რომელსაც მოპასუხეების გამო ხელი ეშლება ქონებით სარგებლობაში. თავის მხრივ მოპასუხეებსაც არ აქვთ ამ ფართის ფლობის უფლება. ისინი არ არიან ქონების მართლზომიერი მფლობელები, ამიტომაც მათი ზემოქმედებისაგან უნდა გათავისუფლდეს მოსარჩელის კუთვნილი ფართი. დასახელებული ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში მესაკუთრეებისათვის გადაცემით აღსდგება მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სასამართლო პატივს სცემს

მოპასუხის ინტერესსაც, მაგრამ კანონი უპირატესობას ანიჭებს მესაკუთრეს. არამესაკუთრესთან შედარებით, მესაკუთრეს უძრავი ქონების მართვის უპირატესი უფლება აქვს. პირველ რიგში ყურადღება უნდა მიექცეს მესაკუთრეს და მისი საკუთრების უფლება უნდა იქნას დაცული. აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1 „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტით თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა მაშინ დავის საგნის ღირებულებაა 4000 ლარი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს უკანონო ხელშეშლის აღკვეთას. დასახელებულ მოთხოვნაზე სახ. ბაჟი გადახდილი უნდა იქნას სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის შესაბამისად. ამ ნორმის მიხედვით გადასახდელი სახ. ბაჟი შეადგენს 120 ლარს. მოსარჩელეს ბაჟის თანხა წინასწარ აქვს გადახდილი.

სარჩელის დაკმაყოფილების გამო საქ. სსკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟის თანხის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ----- კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად.
2. აღკვეთილი იქნას ს----- ბ-----ისა და მ----- ბ-----ის მიერ ქ. ბათუმში ლ-----ის მიმდებარედ №05.35.2-.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული №01/1 შენობის პირველ სართულზე მდებარე 29.81 კვ.მ. ფართის და ამავე შენობის მეორე სართულზე არსებული 45 კვ.მ. ფართის უკანონო ხელყოფა და გამოთავისუფლებული ფართები მოსარჩელეს ჩაბარდეს თავისუფალ მდგომარეობაში.
3. გამოსათავისუფლებელ ფართებად დადგენილი იქნას საქმეში წარმოდგენილ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვართან შენობა ნაგებობის განლაგების სიტუაციური გეგმაში მითითებული პირველი სართულის 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 და 08 სათავსო და ამავე შენობის მეორე სართულზე არსებული 45 კვ.მ. ფართი.
4. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვართან შენობა ნაგებობის განლაგების სიტუაციური გეგმა მიჩნეული იქნას ამ გადაწყვეტილების შემადგენელ ნაწილად.
5. ს----- ბ-----ესა და მ----- ბ-----ეს, დაეკისროთ თ----- კ-----ეს სოლიდარულად აუნაზღაურონ მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის თანხა 120 ლარი.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30).
7. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე