

საქმე N421210019002957660
N2/75-19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21.06.2019 წ.

ქ. გურჯაანი

შესავალი ნაწილი

ყვარლის მაგისტრატი სასამართლო

მოსამართლე ნუნუ ნემსიწვერიძე

სხდომის მდივანი ნინო ნადაშვილი

მოსარჩელე - მა-- და----ლი;

წარმომადგენელი- ლა--- ჩო-----ლი;

მოპასუხე - მა---- გუ-----ლი, ია პა-----ლი;

წარმომადგენელი - თა----- ბა-----ლი;

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთა.
განხილვის ფორმა: ღია, ზეპირი.

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოსარჩელის მოთხოვნა

მოპასუხეები მა---- გუ-----ლი და ია პა-----ლი გამოსახლებული იქნან მოსარჩელე მა-- და----ლის კუთვნილი ბინიდან მდებარე ყვარლის რაიონის, სოფელი ჩ-----, მე-2 ქუჩა, N2- ში, საკადასტრო კოდი №57.03.51.5---

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად შემდეგ

გარემოებებზე მიუთითა: მოსარჩელემ - 2019 წლის 06 მარტს ნასყიდობის ხელსეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა უძრავი ქონება მდებარე ყვარლის რაიონის, სოფელი ჩ-----, მე-2 ქუჩა, N2- ში, საკადასტრო კოდი №57.03.51.5---, რომელსაც ფლობდა 2012 წლიდან.

აღნიშნულ უძრავ ქონებაში დროებით საცხოვრებლად მოსარჩელემ შეუშვა მოპასუხეები 2012 წელს. მოსარჩელემ ბევრჯერ სცადა მოლაპარაკება მოპასუხეებთან, რათა მათ დაეთმოთ ნებაყოფლობით უძრავი ნივთი, მაგრამ უშედეგოდ. მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხეების გამოსახლებას და გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევას.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ სცნეს და მათმა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ უძრავი ქონების ღირებულება იყო 1500 ლარი, საიდანაც 1000 ლარი გადაიხადა მოსარჩელემ, ხოლო 500 ლარი გადაიხადეს მოპასუხეებმა. სახლი მა-- და----ლმა გაიფორმა თავის თავზე და მოპასუხეები სახლში ცხოვრობენ, როგორც თანამესაკუთრები და მათ შორის სახლის დროებით დათმობა არ მომხდარა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. მხარეებმა ყველა გარემოება სადაოდ გახადეს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოსარჩელე მა-- და----ლი წარმოდგენს ყვარლის რაიონის, სოფელი ჩ-----, მე-2 ქუჩა, N2- ში, საკადასტრო კოდი №57.03.51.5--- რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს. მოსარჩელის საკუთრების უფლება აღრიცხულია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.
- მოპასუხის შესაგებელი.
- ხარეთა ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი).

3.2.2. მოპასუხეები მა---- გუ-----ლი და ია პა-----ლი ფლობს მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას მდებარე ყვარლის რაიონის, სოფელი ჩ-----, მე-2 ქუჩა, N2- ში, საკადასტრო კოდი №57.03.51.5---

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასარჩელო განცხადება .
- შესაგებელი .
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი).

3.2.3. მოპასუხეები მა--- გუ-----ლი და ია პა-----ლი უძრავ ქონებას მოსარჩელე მა--- და----ლის თანხმობის გარეშე და მისი ნების საწინააღმდეგოდ, უკანონოდ ფლობენ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასარჩელო განცხადება .
- შესაგებელი .
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ გაანალიზა დადგენილი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ 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.

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.

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

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო

რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ყვარლის რაიონის, სოფელი ჩ-----, მე-2 ქუჩა, N2- ში, საკადასტრო კოდი №57.03.51.522 რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მოსარჩელე მა---- და----ლის საკუთრებას წარმოადგენს.

აგრეთვე, საქმის განხილვით დადგენილია, რომ მოპასუხეები მა---- გუ-----ლი და ია პა-----ლი ცხოვრობენ მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში. მათ მფლობელობაშია მთლიანი საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი და მოსარჩელეს ხელს უშლიან ქონების ფლობაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებული სანივთო-სამართლებრივი საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებია. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა. ვინდიკაციის ვითარებაში მესაკუთრეს შერჩენილი აქვს მხოლოდ ნივთზე საკუთრების უფლება, რომელიც თავისთავად არამატერიალური უფლებაა და ვის ხელშიც არ უნდა იყოს საკუთრების ობიექტი, მესაკუთრეს ეს უფლება არ წაერთმევა. ვინდიკირების წესი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა გზითაა მესაკუთრის ხელიდან საკუთრების ობიექტი გამოსული. როდესაც მესაკუთრის ნების გარეშე გამოდის ქონება მისი ხელიდან, ვის ხელშიც არ უნდა აღმოჩნდეს ეს ქონება, მისგან ნივთის გამოთხოვა გარდაუვალია.

საკუთრების დაცვის მეორე საშუალებაა ნეგატორული სარჩელი. ამ შემთხვევაში საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, ვინაიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ყოველგვარი ნებართვის გარეშე, ფლობენ მოპასუხეები და არ არსებობს მხარეებს შორის შეთანხმება უძრავი ქონების ფლობასთან დაკავშირებით. გამომდინარე აქედან, მოპასუხეები მოქმედებით, მოსარჩელეს, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ფლობის უფლება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე აქვს ჩამორთმეული.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეები მა---- გუ-----ლის და ია პა-----ლის მიმართ მოსარჩელის პრეტენზია, სადავო ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, დასაბუთებულია და ამდენად, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მაგისტრაცი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის თანახმად, დავის საგანი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), სადაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა, დავის საგნის ფასი 4000 ლარს შეადგენს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი არ არსებობს, უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ საქმეზე მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე გადაუვადდება. ეს წესი ვრცელდება მოპასუხეზედაც, თუ იგი ასეთ საქმეზე შეგებებულ სარჩელს აღძრავს.

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 გათავისუფლებლი იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახლველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი. სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. შესაბამისად, მოპასუხეებს მოსასრჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სოლიდარულად 60 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-ე, 39-ე, 41-ე, 48-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 250-ე, 251-ე, 259¹, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე **მა-- და----ლის** სარჩელის დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხეები **მა---- გუ-----ლი (3/6 1-----) და ია ჰა-----ლი (3/6 4----- --)** გამოსახლებული იქნან მოსარჩელე **მა-- და----ლის (3/6 1-----)** კუთვნილი

ბინიდან მდებარე ყვარლის რაიონის, სოფელი ჩ-----, მე-2 ქუჩა, N2-- ში, საკადასტრო კოდი №57.03.51.5---

3. მოპასუხეებს **მა--- გუ-----ლს (3/5 1-----) და ია პა-----ლს (3/5 4-----)**) დაეკისროთ სოლიდარულად მოსარჩელე **მა-- და-----ლის (3/5 1-----)** სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 60 (სამოცი ლარი) ლარის ანაზღაურება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ყვარლის მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით;

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 ყვარლის მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნუნუ ნემსიწვერიძე