

საქმე №2/1781-18



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

23.07.2019 წ.

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს

მოსამართლე ციციხო კიკვაძე
სხდომის მდივანი ია დვალისვილი

მოსარჩელე - ვაჟა ძოწენიძე;

წარმომადგენელი - გურამ გვენცაძე, ამირან ხურციძე;

მოპასუხე - ნატო ასათიანი, ია კობეშავიძე;

წარმომადგენელი - ფიქრია ცერცვაძე;

დავის საგანი - უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 მოპასუხეებს ნატო ასათიანსა და ია კობეშავიძეს აეკრძალოთ თანამესაკუთრე მოსარჩელე ვაჟა ძოწენიძის მიმართ ხელშეშლა ქ. ქუთაისში, ირ აბაშიძის გამზ. N 10 გ-ში მდებარე 475 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლისა და სხვა შენობა ნაგებობების $\frac{1}{4}$ იდეალურ ნაწილზე მფლობელობისა და სარგებლობის განხორციელებაში (უძრავი ქონების ს/კ 03.04.21.104). დაევალოთ მოპასუხეებს გადასცენ ვაჟა ძოწენიძეს თანასაკუთრების ეზოში შესასვლელი ჭიშკრის, საცხოვრებელი სახლის და სხვა შენობა-ნაგებობების კარების გასაღებები.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ. ქუთაისში ირ. აბაშიძის გამზ N10 გ-ში არსებულ, დაზუსტებული ფართობის 475 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია 2 შენობა-ნაგებობა: შენობა N1-80,74 კვ.მ და შენობა N2-54,01 კვ.მ (ს/კ N03.04.21.104). უძრავი ქონების $\frac{3}{4}$ ნაწილის მესაკუთრეები არიან ნატო ასათიანი და ია კობეშავიძე ხოლო $\frac{1}{4}$ ნაწილისა - ვაჟა ძოწენიძე.

უძრავი ქონების $\frac{1}{4}$ ნაწილი ვაჟა ძოწენიძემდე საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა მის დედას, მნიშვნელოვნად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობის პირის სტატუსის მქონე და ამჟამად 85 წლის ლოლა ჭეიშვილს, რომელმაც 05.02.2015წ. ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე იგი გადასცა შვილს ვაჟა ძოწენიძეს.

მოპასუხეები და მათი უფლებრივი წინამორბედები, აწ გარდაცვლილები - გიორგი და მაია ჭეიშვილები მოსარჩელე ვაჟა ძოწენიძესა და მის დედას ლოლა ჭეიშვილს წლების მანძილზე უქმნიდნენ და ამჟამადაც უქმნიან პრობლემებს, კერძოდ, არ უშვებენ თანასაკუთრებაში რიცხულ საცხოვრებელ სახლში, ასევე უარს ეუბნებიან უძრავი ქონების წილის რეალურად გამოყოფაზე. აღნიშნულის გამო ვაჟა ძოწენიძე და მისი ხანდაზმული დედა ლოლა ჭეიშვილი იძულებული არიან იცხოვრონ სხვის ბინაში და გადაიხადონ შესაბამისი ქირა, რაც მძიმე ტვირთად აწვება მათ ყოველდღიურ ყოფას. ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზების დასკვნებით დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, ირ. აბაშიძის გამზ. N10გ-ში მდებარე სახლთმფლობელობიდან $\frac{1}{4}$ ან $\frac{1}{3}$ იდეალური წილის იზოლირებულად, დამოუკიდებელ საკუთრებაში გამოყოფა, მოქმედი ტექნიკური ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა დაცვით, ფუნქციონალური დანიშნულების შენარჩუნებითა და ღირებულების შემცირების გარეშე, შეუძლებელია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ნატო ასათიანმა და ია კობეშავიძემ სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მართალია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად ვაჟა ძოწენიძე არის მთელი ქონების $\frac{1}{4}$ -ის მესაკუთრე, მაგრამ მოსარჩელეს რეალურად, ეკუთვნის არა მთლიანი ქონების არამედ 54.01 კვ.მ-იდან $\frac{1}{4}$. მან დედას ლოლა ჭეიშვილს კუთვნილზე მეტი ფართი დაარეგისტრირებინა საკუთრებაში და შემდეგ კი აჩუქებინა თავის თავზე.

მოსარჩელის დედას, ლოლა ჭეიშვილს სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ნამდვილად ჰქონდა თანასაკუთრებაში უძრავი ქონების, მდებარე ქარხნის ქ N10 გ $\frac{1}{4}$ ნაწილი, მაგრამ მან 1961 წელს შედგენილი ნასყიდობის ხელწერილით უარი განაცხადა ამ ქონებაზე და სანაცვლოდ მიიღო ფულადი თანხა 1250 მანეთი, რაც შეადგენდა ქონების იმდროინდელ ღირებულებას. სწორედ ეს გახდა მიზეზი ქონების საჯარო რეესტრში არდარეგისტრირებისა. როდესაც 2012 წელს მაია და გიორგი ჭეიშვილებმა მამიდას მოსთხოვეს ოფიციალურად გაეფორმებინა მათზე ქონება, რომელზეც წლების წინ, თანხის სანაცვლოდ უარი განაცხადა, მან თავი შეიკავა, რადგან სურდა მიეღო ორმაგი სარგებელი, როგორც თანხა, აგრეთვე წილი. მას შემდეგ რაც ქონებაზე უარი განაცხადა, ლოლა ჭეიშვილს სადავო სახლში არასოდეს უცხოვრია. მას ნამდვილად ჰქონდა გართულებული ურთიერთობა ძმასთან, ძმისშვილებთან და მათთან არ შეეძლო ცხოვრება. სასამართლო დავების პროცესში ადგილი ჰქონდა მორიგების მცდელობასაც, რასაც შედეგი არ მოჰყოლია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ქ. ქუთაისში ირ. აბაშიძის გამზ. N10 გ-ში არსებული, დაზუსტებული ფართობის 475 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის, რომელზეც განთავსებულია 2 შენობა-ნაგებობა: შენობა N1-80,74 კვ.მ და შენობა N2-54,01 კვ.მ (ს/კ N03.04.21.104), $\frac{1}{4}$ ნაწილის მესაკუთრეები არიან ნატო ასათიანი და ია კობეშავიძე, ხოლო $\frac{1}{4}$ ნაწილისა - ვაჟა ძოწენიძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2.2. ქ. ქუთაისში ირ. აბაშიძის გამზ. N10 გ-ში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ N03.04.21.104) $\frac{1}{4}$ ნაწილი ვაჟა ძოწენიძემდე ეკუთვნოდა მის დედას ლოლა ჭეიშვილს,

რომელმაც ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე იგი გადასცა ვაჟა ძოწენიძეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 15);

-სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ.17);

მხარეთა ახსნა-განმარტება(იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2.3. მოპასუხეები ნატო ასათიანი და ია კობეშავიძე შესაძლებლობას არ აძლევენ ვაჟა ძოწენიძეს, თავისუფლად ისარგებლოს კუთვნილი წილით, რადგან მათივე განმარტებით, შეუძლებლად მიაჩნიათ მოსარჩელესთან თანაცხოვრება, თავად ვაჟა ძოწენიძის და მისი დედის, ლოლა ჭეიშვილის მხრიდან აგრესიული დამოკიდებულების გამო, მათივე განმარტებით, სადავოა მოსარჩელის საკუთრების უფლებაც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სასამართლო 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 170-ე, 172-ე, 312-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.

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.

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.

განსახილველ შემთხვევაში, წარმოდგენილი სამკვიდრო მოწმობისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, 25/01/2012 წლის მდგომარეობით, ქ. ქუთაისში ირ. აბაშიძის გამზ N10 გ-ში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ N03.04.21.104) წარმოადგენდა ტ---- ჭეიშვილის, ს----- ჭეიშვილის, ც— ჭეიშვილისა და ლოლა ჭეიშვილის საკუთრებას. ლოლა ჭეიშვილმა თავისი კუთვნილი ქონება

ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა თავის შვილს ვაჟა ძოწენიძეს. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია $\frac{1}{4}$ ნაწილზე, ხოლო მოპასუხეებზე ია კობეშავიძისა და ნატო ასათიანის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია $\frac{3}{4}$ ნაწილზე, თუმცა მოსარჩელე კუთვნილ უძრავ ქონებას ვერ იყენებს მოპასუხეთა მხრიდან ხელშეშლის გამო.

მოპასუხე მხარემ მოსარჩელის მიმართ შედავება განახორციელა რამდენიმე გარემოებაზე მითითებით, პირველ რიგში სადავო გახადა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, რაც სასამართლოს სრულიად დაუსაბუთებლად მიაჩნია. კერძოდ, 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. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამოიწვევს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით. მოპასუხეები, როგორც უკვე აღინიშნა, სარჩელს არ ცნობენ ძირითადად იმ საფუძველით, რომ მიუხედავად საჯარო რეესტრის ჩანაწერისა, ვაჟა ძოწენიძეს რეალურად ეკუთვნის არა მთელი ქონების $\frac{1}{4}$ ნაწილი არამედ პირვანდელი შენობა ნაგებობის - 54,01 კვ.მ სახლის $\frac{1}{4}$ ნაწილი, თუმცა აღნიშნულის დასადასტურებლად მათ არ წარმოუდგენიათ არანაირი მტკიცებულება. ამდენად, მოსარჩელე ვაჟა ძოწენიძე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში ითხოვს მოპასუხეთა მხრიდან მისი კუთვნილი წილით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთას, რისი უფლებაც გააჩნია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172.2-ე მუხლიდან გამომდინარე, რომლის თანახმადაც, 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 სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

საქმის სასამართლო განხილვისას, მკაფიოდ გამოიკვეთა მოპასუხეთა ერთმნიშვნელოვნად უარყოფითი პოზიცია, სადავო უძრავი ქონებით ვაჟა ძოწენიძის მიერ სარგებლობის საკითხთან მიმართებაში, მათ ფაქტობრივად დაადასტურეს, რომ ვერ დაუშვებენ ქ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და საცხოვრებელ სახლში თანამესაკუთრე ვაჟა ძოწენიძის შესვლას, რადგან ამას მოჰყვება კონფლიქტი. მათივე განმარტებით, იმ პირობებში, როცა არაა განსაზღვრული თანამესაკუთრეთა რეალური წილი, გაურკვეველია რომელი ფართი უნდა დაიკავოს ვაჟა ძოწენიძემ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ მოპასუხეების მიერ მითითებული არგუმენტები, მათ როგორც მესაკუთრეებს არ ანიჭებს უპირატესობას, ისარგებლონ თანასაკუთრებაში რიცხული ქონებით, ერთ-ერთი თანამესაკუთრის უფლებების იგნორირების ხარჯზე, ამასთან არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კანონისმიერ საფუძველს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვაჟა ძოწენიძის სარჩელი საფუძველიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 120 ლარი, რომლის ანაზღაურება უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს სოლიდარულად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 48-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. ვაჟა ძოწენიძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხეებს ნატო ასათიანსა და ია კობეშავიძეს აეკრძალოთ თანამესაკუთრე მოსარჩელე ვაჟა ძოწენიძის მიმართ ხელშეშლა ქ. ქუთაისში, ირ აბაშიძის გამზ. N 10 გ-შ მდებარე 475 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების ს/კ 03.04.21.104), მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლისა და სხვა შენობა ნაგებობების $\frac{1}{4}$ იდეალურ ნაწილზე მფლობელობისა და სარგებლობის განხორციელებაში .
3. დაევალოთ ნატო ასათიანსა და ია კობეშავიძეს გადასცენ ვაჟა ძოწენიძეს თანასაკუთრების ეზოში შესასვლელი ჭიშკრის, საცხოვრებელი სახლის და სხვა შენობა-ნაგებობების კარების გასაღებები.
4. ნატო ასათიანსა და ია კობეშავიძეს ვაჟა ძოწენიძის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა - 120 (ას ოცი) ლარი;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არ უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. ამ კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე:

ციციწო კიკვაძე