

საქმე N4-----

N2/1---19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12.12.2019 წ.

ქ. ყვარელი

შესავალი ნაწილი

ყვარლის მაგისტრაცი სასამართლო

მოსამართლე - ნუნუ ნემსიწვერიძე
სხდომის მდივანი - ალიკა ლეგაშვილი

მოსარჩელე - ნი--- მა-----სი;

წარმომადგენელი- მა-----ფუ-----ლი;

მოპასუხე - ქე--- ავ-----ლი;

დავის საგანი: უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. მოსარჩელის მოთხოვნა

მოპასუხე ქე--- ავ-----ლის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 791 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, მდებარე ქ. ყვარელი, ჭავჭავაძის ჩიხი 7, N2- ს/კ 57.06.54.4-- და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელეს.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად შემდეგ გარემოებებზე მიუთითა: მოსარჩელემ 2016 წლის 9 მარტს იყიდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 791 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, მდებარე ქ. ყვარელი, ჭავჭავაძის ჩიხი 7, N2- ს/კ 57.06.54.4-- ნასყიდობის ხელშეკრულება, კანონით დადგენილი წესით

საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა. მოპასუხე წლებია ბინის დაცლას პირდება, მაგრამ იგი ამ დრომდე არ ასრულებს პირობას და უკანონოდ ფლობს უძრავ ქონებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვა და მოპასუხის ბინიდან გამოსახლება მოითხოვა.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ მას სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნია და მოსარჩელემ უნდა მისცეს უძრავი ქონების განვადებით გამოსყიდვის საშუალება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. მოსარჩელე **ნი--- მა-----სი** წარმოადგენს ქ. ყვარელში, ჭავჭავაძის ჩიხი7 N- მდებარე ს/კ 57.06.54.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს. მოსარჩელის საკუთრების უფლება აღრიცხულია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან .

3.1.2. მოპასუხე **ქე--- ავ-----ლი** ფლობს მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას მდებარე ქ. ყვარელში, ჭავჭავაძის ჩიხი7 N- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №57.06.54.4--

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

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

3.1.2. მოპასუხე **ქე--- ავ-----ლი** უძრავ ქონებას მოსარჩელე **ნი--- მა-----სი**ს თანხმობის გარეშე და მისი ნების საწინააღმდეგოდ, უკანონოდ ფლობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

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

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

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, ქ. ყვარელში, ჭავჭავაძის ჩიხი7 N- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №57.06.54.4-- რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მოსარჩელე **ნი--- მა-----სის** საკუთრებას წარმოადგენს.

აგრეთვე, საქმის განხილვით დადგენილია, რომ მოპასუხე **ქე--- ავ-----ლი** ცხოვრობს მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში. მის მფლობელობაშია მთლიანი საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი და მოსარჩელეს ხელს უშლის ქონების ფლობაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებული სანივთო-სამართლებრივი საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებია. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს

წარმეული 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. ვინდიცირების 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, ფლობს მოპასუხე **ქე--- ავ-----ლი** და არ არსებობს მხარეებს შორის შეთანხმება უძრავი ქონების ფლობასთან დაკავშირებით. გამომდინარე აქედან, მოპასუხე **ქე--- ავ-----ლის** მოქმედებით, მოსარჩელეს, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ფლობის უფლება ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე აქვს ჩამორთმეული.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე **ქე--- ავ-----ლის** მიმართ მოსარჩელის პრეტენზია, სადავო ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, დასაბუთებულია და ამდენად, არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის ე1 პუნქტის თანახმად სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილებები: ე1) უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის შესახებ;

მოსარჩელე მხარემ მოითხოვა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება, რა უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 2-ე ნაწილის თანახმად მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

განსახლველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს 120 ლარი, მაგრამ უნდა გადაეხადა 60 ლარი. აქედან გამომდინარე 60 ლარი უნდა დაეკისროს მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ხოლო ზედმეტად გადახდილი 60 ლარი დაუბრუნდეს მოსარჩელეს.

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 **ნი--- მა-----სის** სარჩელის დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე **ქე--- ავ-----ლის (პ-----)** უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 791

კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, მდებარე ქ. ყვარელი, ჭავჭავაძის ჩიხი 7, N2- ს/კ 57.06.54.4-- და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს მოსარჩელე **ნი--- მა-----სს (3/6 0-----)**

3. მოპასუხე **ქე--- ავ-----ლს (პ-----)** მოსარჩელე **ნი--- მა-----სის (3/6 0-----)** სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 60 ლარის ანაზღაურება.

4. მოსარჩელე **ნი--- მა-----სს (3/6 0-----)** დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 60 (სამოცი) ლარი სახელმწიფო ხაზინიდან, გადახდილი 2019 წლის 03 ივნისს საგადასახადო დავალება N0, სს თიბისი ბანკი, გადამხდელი მა----- ფუ-----ლი (პ/ნ 01017028155), სახაზონო კოდი 300563150.

5. გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნას დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ყვარლის მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით;

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 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